

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet



„SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Freyung
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	6
D. Verfahrensvermerke	18
E. Anlagen	19

INGENIEURBÜRO EDER

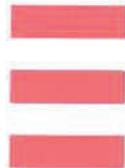
Adalbert-Stifter-Straße 83
94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com

IB 
www.ibeder.com



A Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat die Stadt Freyung folgende Satzung beschlossen:

Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 559/3 (Teilfläche), 675 und 683 der Gemarkung Ahornöd bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 12.10.2023 (Anlage 9). Der Lageplan mit seinen planlichen und textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostationen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- (4) Nicht zulässig sind alle anderen Nutzungen aus § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Siehe Anlage 9 textliche Festsetzungen.

§ 4

Planliche Festsetzungen

Siehe Anlage 9 planliche Festsetzungen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 23.01.24
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister





B. Begründung

1. Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass der Planung

Am 19.12.2022 hat der Stadtrat Freyung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ für eine Photovoltaikanlage nach § 11 (2) BauNVO beschlossen. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 38 geändert werden.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 43.222 m² (ca. 4,3 ha) befindet sich auf den Flurnummern 559/3 (Teilfläche), 675 und 683 der Gemarkung Ahornöd in der Stadt Freyung, Ortsteil Linden.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: Landwirtschaftliche Fläche
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche/ Verkehrsfläche (Bundesstraße B12)
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Auf einer Teilfläche des Plangebiets soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen. Es ist eine feste Aufständering mit Modultischen vorgesehen. Die restlichen Flächen sind (private) Grünflächen.

1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Stadt Freyung unterstützt die Förderung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet.

Grundsätzliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

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

Zudem ist die Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen vom 7. März 2017 zu beachten.

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen.

Die Nutzung der Freiflächenanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeiten, danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen der Stadt Freyung und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin aufgenommen wird auch eine Bürgschaft bezüglich Abbau und Entsorgung der Anlage nach Nutzungsablauf.

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht, Pkt. 6. Alternative Planungsmöglichkeiten.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet für „Anlagen die der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Ferner sind innerhalb des Geltungsbereichs Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dazu gehören Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche dieser möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten (Modultische zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche (Baufläche) frei wählbar.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,60 bestimmt.

2.2 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Schraub- oder Rammfundamenten geplant. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,9 m, die Ausrichtung erfolgt voraussichtlich nach Süden/ Südosten. Die Ausrichtung und die Standorte der Module kann innerhalb der festgesetzten Baugrenze frei gewählt werden. Die maximale Wandhöhe der für den Betrieb erforderlichen Gebäude wird auf 4,0 m beschränkt.



2.3 Sondernutzungen

Photovoltaikanlagen und die, dieser Nutzung dienenden Gebäude.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B12 im Osten.

3.2 Wasserversorgung

Für die Photovoltaikanlage wird kein Trinkwasser benötigt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Bei der Photovoltaikanlage fällt kein Abwasser an.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet großflächig versickern.

3.5 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

3.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

3.7 Einspeisung elektrischer Energie

Technisch sichergestellt werden muss die Einspeisung der durch die Photovoltaikanlage gewonnene Energie in das Netz der Bayernwerk AG.

3.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

3.9 Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

4. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen. Der Stadt Freyung entstehen durch die Verwirklichung des Sondergebiets keine Folgekosten.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schalleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen, LFU, Stand Januar 2014). Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt mehr als 20 m. Die zu erwartenden Lärmimmissionen liegen somit unter den gesetzlichen Vorgaben. Trafogebäude und Wechselrichterstationen sind grundsätzlich an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite zu errichten.

5.2 Lichteinwirkungen/Blendwirkung infolge Sonnenlicht-Reflexionen

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkung durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind dem Stand der Lichtminderungstechnik entsprechend, entspiegelte (bzw. reflektionsarme) Solarmodule zu verwenden.

Die Eingrünung der Photovoltaikanlage hat so zu erfolgen, dass dadurch Blendwirkungen in der Nachbarschaft verhindert werden. Dies ist durch eine dichte und ausreichend hohe Bepflanzung sicherzustellen.

Sollte es wieder erwartend je nach Sonnenstand zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Heckenpflanzung, Schilfrohmatten oder dergleichen) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

5.3 Elektromagnetische Felder (26. BImSchV)

Zu Nieder- und Hochfrequenzanlagen sind ausreichende Vorsorgeabstände einzuhalten.



6. Hinweise

6.1 Land- und Forstwirtschaft

Der Betreiber grenzt an land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall/ -sturz, Astabbruch und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- bzw. Forstwirtschaft (z. B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- bzw. forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall/ -sturz Schaden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- bzw. Forstwirtschaft auf den Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

6.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Alllasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Alllast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

6.4 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

Zugänglichkeit:

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber im Vorfeld mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die Anlage Angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

6.5 Planunterlagen

Nur der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßentnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aussagen und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden. Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.



C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplänenentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung („Der Umweltbericht in der Praxis“) der obersten Baubehörde auf.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 43.222 m² (ca. 4,3 ha) befindet sich auf den Flurnummern 559/3 (Teilfläche), 675 und 683 der Gemarkung Ahornöd in der Stadt Freyung, Ortsteil Linden.

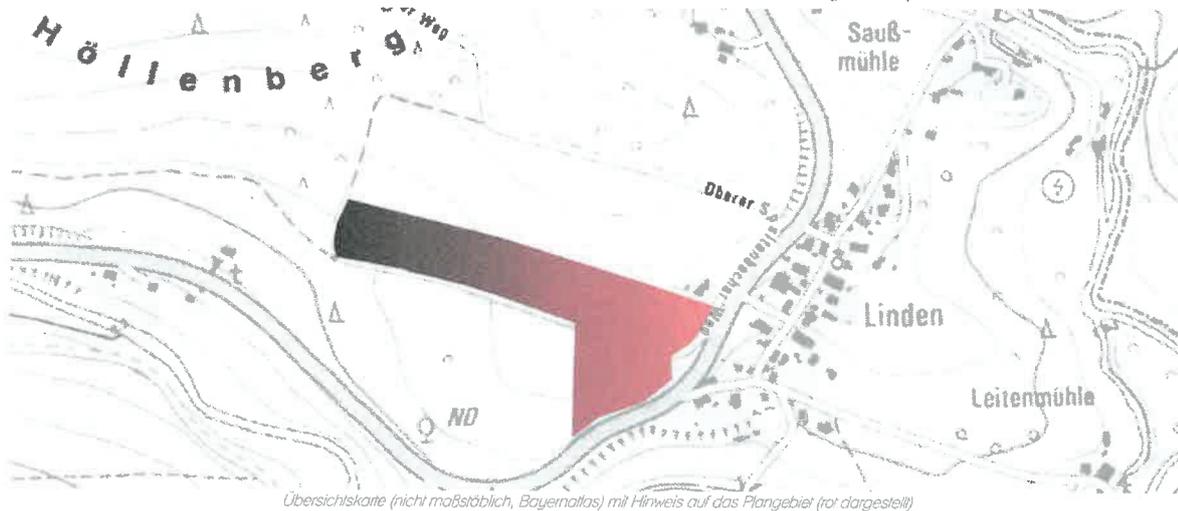
Die Fläche des Geltungsbereichs ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Norden: Landwirtschaftliche Fläche
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche/ Verkehrsfläche (Bundesstraße B12)
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Auf einer Teilfläche des Plangebiets soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen. Es ist eine feste Aufständering mit Modulstichen vorgesehen. Die restlichen Flächen sind (private) Grünflächen.



1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig, es ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereichs Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dazu gehören Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten (Modulstiche zählen nicht zur Fläche). Die einzelnen Standorte sind nach der betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche (Baufläche) frei wählbar. Die Größe des eingezäunten Bereichs beträgt ca. 3,5 ha. Die Fläche wird durch 1-2 schürige Mahd, Entnahme des Mähguts und Verzicht auf Düngung (kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) bzw. alternativ durch standortgerechte Beweidung extensiv gepflegt. Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B12 bzw. die anschließende öffentl. Verkehrsfl. im Osten.



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

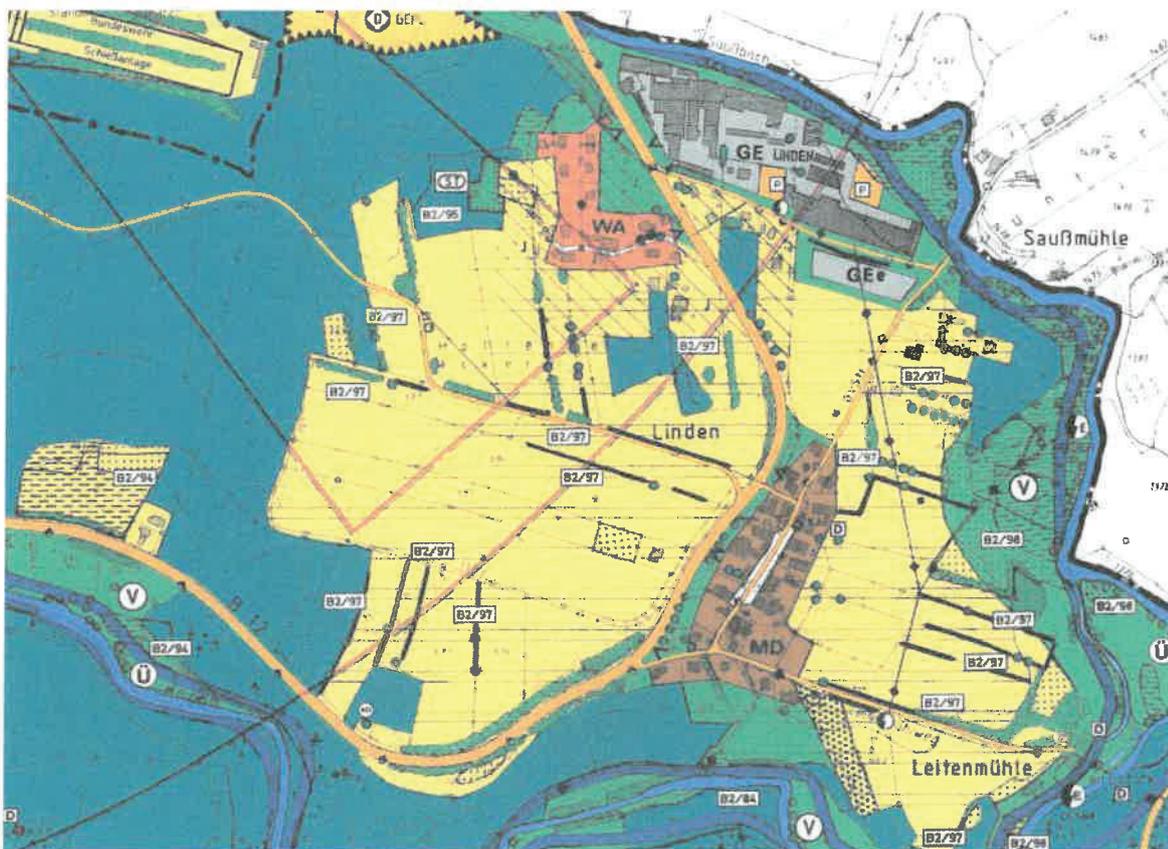
Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

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

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des geplanten Photovoltaikparks ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche



Rechtsändernder Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

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

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

Es wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich werden auch die wahrscheinlich auftretenden erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.



2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Im Westen stockt Jungwuchs aus Birke und Fichte (Flur-Nr. 683) sowie hauptsächlich Fichtenbestand im Süden (Flur-Nr. 675), dieser bleibt erhalten. Biotop- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/berührt.



Luftbild (nicht maßstäblich, BayernAtlas) mit Biotopkartierung (Füllflächen) und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (Punktiert)



Foto Planungsbereich „West“ vom 23.03.2023



Foto Planungsbereich „Mitte“ vom 23.03.2023



Foto Planungsbereich „Der“ vom 23.03.2023

Auswirkungen:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für einen Solarpark kommt es nur marginal zur Versiegelung von Flächen (Schraub- oder Rammfundamente für Unterkonstruktion/Modultische, String-Wechselrichter werden an der Unterkonstruktion montiert, Betonfundamente bzw. Punktfundamente für Trafogebäude und Zentralwechselrichter, kurze Schotterstraßen). Durch die intensive Nutzung kann sich momentan nur ein stark eingeschränktes Spektrum meist weit verbreiteter Pflanzen- und Tierarten behaupten. Mittelfristig ergibt sich durch die Extensivierung und die Pflegemaßnahmen in diesem Bereich grundsätzlich eine Verbesserung des Lebensraumes.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen auszugehen.

2.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die Fläche liegt im ländlichen Raum westlich der Ortschaft Linden (Stadt Freyung) auf landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden. Die Fläche ist nicht für die Naherholung durch Rad- oder Wanderwege oder ähnliches erschlossen. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Einzelanwesen) befindet sich direkt anschließend im Nord-Osten des Plangebiets (Linden 21, 94078 Freyung), der unmittelbar angrenzende Bereich wird von Bebauung freigehalten. Eine Einsehbarkeit beschränkt sich aufgrund der vorhandenen Topographie auf den Nahbereich.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Lärm- und Abgasbelastungen durch die an- und abfahrenden LKW. Diese fallen allerdings aufgrund der relativ kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt.

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schalleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen, LFU, Stand Januar 2014). Bei gegebenem Abstand bringt der Betrieb der Anlage keine nennenswerten Lärmimmissionen mit sich. Außerdem ist zur Abschirmung eine Eingrünung vorgesehen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Mensch	gering	mittel	mittel	mittel

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



2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf der Solarparkfläche bleibt der Oberboden weitgehendst vorhanden.

Auswirkungen:

Im Vorhabensbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf den Solarparkflächen bleibt der Oberboden weitgehend erhalten. Zur Befestigung der einzelnen Modultische werden Schraub- oder Rammfundamente eingesetzt, wodurch ein Bodeneingriff weitgehendst vermieden wird. Eine Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der geplanten Wechselrichter-/ Trafogebäude. Geländemodellierungen im großen Stil finden nicht statt. Der zuvor landwirtschaftlich genutzte Boden kann sich regenerieren und steht dann der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung im Plangebiet und die damit verbundene Einstellung der Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfährt die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering

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

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen:

Durch das mäßig extensiv genutzte Grünland und den Verzicht auf Dünge- und Pflanzschutzmittel verringert sich eine mögliche Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet.

Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen.

Folgende Festsetzungen werden zum Schutz des Schutzgutes Wasser im Bebauungsplan getroffen:

- Das von der Photovoltaikanlage abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,6 m zu beschränken.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen verboten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

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

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima in Freyung ist gemäßigt und warm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,3° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 996 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf.

Das Planungsgebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.



Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transportfähigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten, die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeugverkehr ist als marginal zu betrachten. Sie stellt im Hinblick auf das Klima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen. Luftaustauschbahnen sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bebauten Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht demnach nur eine Veränderung in sehr geringem Maße nach sich.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild ist derzeit neben wenigen baulichen Anlagen und Gebäuden vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldbestand geprägt. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Topographie nur gering einsehbar, eine Einsehbarkeit beschränkt sich auf den Nahbereich.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Das geplante Vorhaben führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Wirkung in der Landschaft wird überwiegend auf den Nahbereich beschränkt. Für die breite Öffentlichkeit ist die Photovoltaikanlage aufgrund der vorhandenen Topographie nicht wahrnehmbar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut können als geringe Erheblichkeit beurteilt werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen. Bekannte Bodendenkmöler sind ebenfalls nicht vorhanden. Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten sollten, wie z. B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden. Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering einzustufen.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering

Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern – die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führen könnten – bekannt.



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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt, d. h. die Flächen werden weiterhin bearbeitet und es werden keine extensiven Flächen angelegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brachliegen. Ohne Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

4. Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im betroffenen Bereich, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden, somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren keine Tier- und Pflanzenarten i. S. d. §§ 39 und 44 BNatSchG beeinträchtigt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung (keine Ausschlussflächen).
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z. B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte).
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß bodenschutzgesetzlicher Vorgaben (z. B. Verlegung der Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen innerhalb des Pflughorizontes, etc.).
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 0,15 m (barrierefrei für Klein- und Mittelsäuger) bzw. anderweitige Einzäunungen die dieselbe Durchlässigkeit gewährleisten.

5.2 Ausgleich und Einstufung

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) in Verbindung mit den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 und dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014).

5.2.1 Vereinfachte Vorgehensweise

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens zur Anwendung.

5.2.2 Regelverfahren

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe ca. 43.222 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11, genutztes Intensivgrünland mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zuzuordnen. Biotopflächen werden nicht beeinträchtigt.

Die Vorgaben für ökologisch hochwertig gestaltete und gepflegte Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemäß den Hinweisen des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 werden



nicht (vollständig) eingehalten. Daher kann auf die Festlegung einer Ausgleichsfläche nicht verzichtet werden.

Bestandserfassung und Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 – „Intensivgrünland“	42.333 m ² (Gesamt)	3	0,6	77.780
Summe	42.333 m²			77.780

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege. Außerdem kommt es durch aufgeständerte PV-Module nur zu sehr geringen Flächenversiegelungen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 BauGB
Summe (max. 20 %)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		73.891

Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entseignungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	8.969	9	0	80.721
Summe Ausgleichsumfang in Wertepunkten										80.721

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	80.721
Summe Ausgleichsbedarf	73.891
Differenz	+ 6.830



Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht ein Ausgleich im Umfang von 73.891 WP für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Als Ausgleichsmaßnahme soll außerhalb der Baugrenze das bisher intensiv genutzte Grünland (BNT G11) in artenreiches Extensivgrünland (BNT G214, Maßnahmen Nr. 1) überführt werden. Ebenfalls soll das vorherrschende Intensivgrünland innerhalb der Baugrenze, im Bereich der Modulreihen, extensiviert werden. Allerdings können hier (innerhalb der Baugrenze) die Maßgaben für die Entwicklung von arten- und blütenreichem Grünland gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 nicht (vollständig) eingehalten werden. Hier ist daher eher die Entwicklung von mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (BNT G211) zu erwarten. Eine Anrechnung dieser Flächen auf den Ausgleichsumfang erfolgt „auf der sicheren Seite liegend“ nicht.

Im Osten (zur Wohnbebauung bzw. Bundesstraße) und im Norden ist die Anlage einer Heckenstruktur vorgesehen. Diese dient der Einbindung in das Landschaftsbild und Beschränkung der Einsehbarkeit (Schutzgut Landschaftsbild). Es sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LFU Bayern) zu verwenden, diese sind dreireihig oder im Dreiecksverband mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuordnen. Für Neupflanzungen ist ein Wildverbiss-Schutzzaun für die Dauer von mind. 5 Jahren anzubringen und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzung bzw. nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen. Der unmittelbare Umgriff der Pflanzungen (Radius ca. 50 cm) ist in den ersten vier Jahren ab Pflanzung einmal jährlich, frühestens im Juli, auszumähen um das Aufkommen der Gehölze zu gewährleisten.

Die Ansaat aller Grünflächen soll bevorzugt in Form einer Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen erfolgen. Alternativ ist zertifiziertes (autochthones) Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 19 zu verwenden. Vor Aufbringung des Mähguts ist die Grasnarbe aufzureißen oder der Oberboden mittels Egge vorzubereiten. Extensive Pflege der Fläche durch 1- bis 2- schürige Mahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Festlegung des Mahdzeitpunktes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt sechs bis acht Wochen danach). Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der technischen Anlage folgende Vegetationsperiode durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Maßgeblich hierfür ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleichsbedarf gedeckt.

Insgesamt stehen durch die geplanten Maßnahmen 80.721 WP zur Verfügung. Abzüglich den notwendigen Ausgleichsbedarfs im Umfang von 73.891 WP ergibt sich ein vollumfänglicher Ausgleich.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Freyung hat den grundsätzlichen Aufstellungsbeschluss dieses Vorhabens gefasst. Überlegungen zu Standortmöglichkeiten im Stadtgebiet Freyung wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angestellt. Dies ist erforderlich, da nach § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der bayerischen Staatsregierung vom 01.01.2020 anzupassen sind.

Grundsätzlich sind nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (siehe LEP 6.2.1). Vorrangig sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten – z. B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen oder Konversationsstandorte – realisiert werden (siehe LEP 6.2.3). Ein generelles Anbindegebot zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft besteht bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht, da es sich hierbei um keine Siedlungsfläche im Sinne dieses Ziels handelt (siehe LEP 3.3). Städtebaulich ist eine Anbindung an und für sich dennoch sinnvoll, allerdings sollen die vorhandenen ortsangebundenen Flächen überwiegend für die Erweiterung von Siedlungen und Gewerbegebiete freigehalten werden. Daher wird angebondenen Flächen nicht primär der Vorzug gewährt.



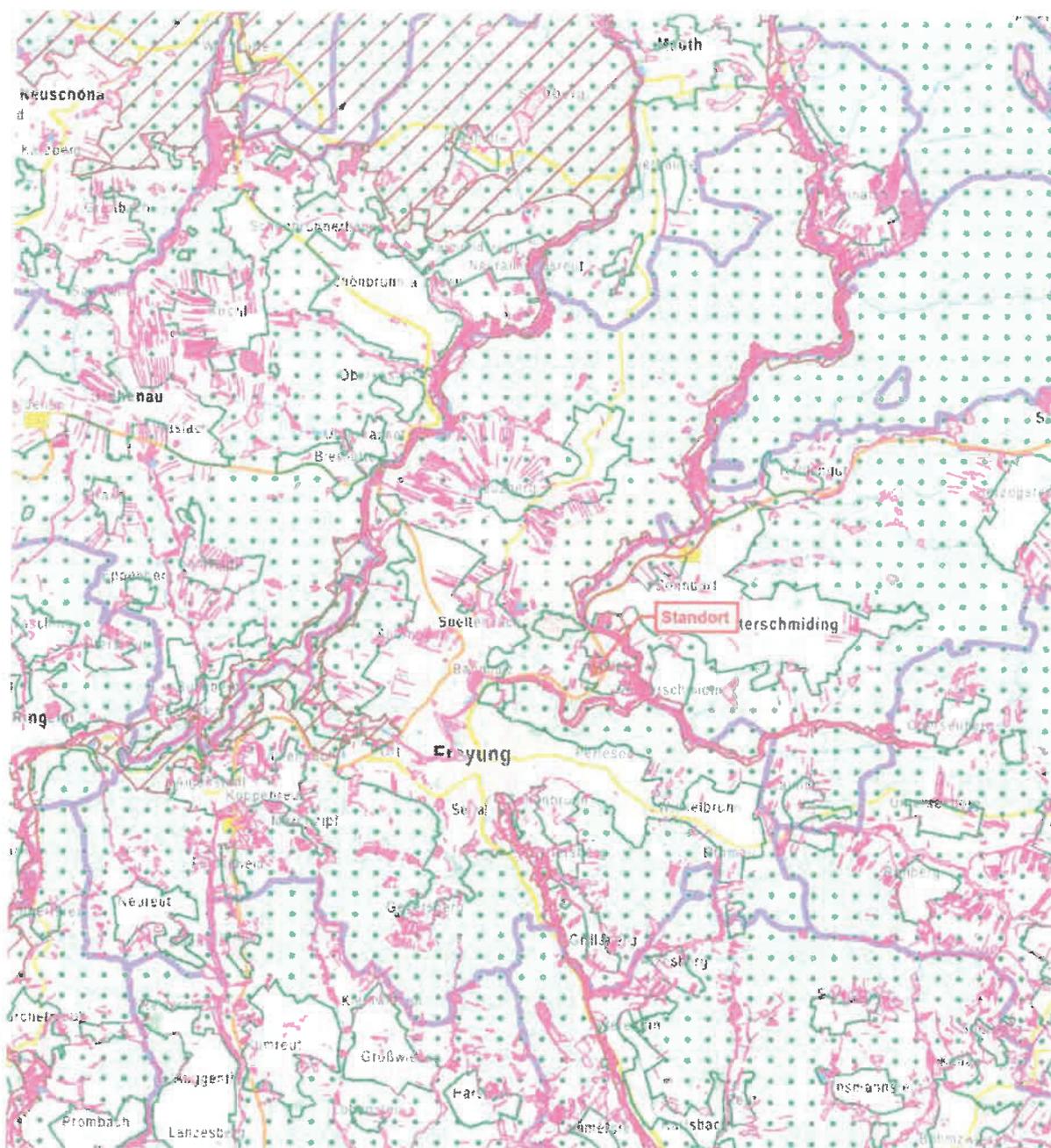
Die Anlage „Standorteignung“ zu den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 enthält eine Auflistung grundsätzlich nicht geeigneter Standorte (Ausschlussflächen) und eingeschränkt geeigneter Standorte (Restriktionsflächen).

Demnach sind folgende Flächen grundsätzlich nicht geeignet (Ausschlussflächen):

- Nationalparke, nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23, 24, 28 und 29 BNatSchG),
- Kernzonen von Biosphärenreservaten,
- Gesetzliche geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG),
- Rechtlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 15 BNatSchG),
- Wiesenbrütergebiete (vgl. Wiesenbrüter- und Feldvogelkultisse),
- In den Landschaftsplänen als Kern- und Vorrangflächen für den Naturschutz ausgewiesene Gebiete,
- Alpenplan Zone C,
- Boden- und Geolehrpfade einschließlich deren Stationen sowie Geotope,
- Wasserschutzgebiete (§ 51 ff. WHG) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), sofern für die betroffene Schutzzone entgegenstehende Anordnungen gelten, und nicht eine Befreiungsanlage herbeigeführt werden kann
- Gewässerrandstreifen,
- Gewässer-Entwicklungskorridore,
- Überschwemmungsgebiete,
- Natürliche Fließgewässer, natürliche Seen,
- Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß BBodSchG,
- Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität.

Eingeschränkt geeignete Standorte (Restriktionsflächen):

- Landschaftsschutzgebiete, auch in Form von ehemaligen Schutzzonen in Naturparken (s. a. Gl. Nr. 1.7 Zonierungskonzepte),
- Bodendenkmäler i. S. v. Art. 1 und 7 BayDSchG, soweit sie nicht ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind,
- Pflegezonen von Biosphärenreservaten,
- Besondere Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG (=Natura 2000 Gebiete),
- Flächen zum Aufbau und Erhalt des Biotopverbunds (gem. Art. 29 Abs. 1 BayNatSchG),
- Standorte oder Lebensräume besonderer Bedeutung;
 - Für europarechtlich geschützte Arten oder Arten, für die Bayern eine besondere Verantwortung hat,
 - Für besonders streng geschützte Arten des Bundesnaturschutzgesetzes oder der Bundesartenschutzverordnung,
 - Für Arten der Roten Listen 1 und 2 mit enger Standortbindung,
- Bereiche, die aus Gründen des Landschaftsbildes, der naturbezogenen Erholung und der Sicherung historischer Kulturlandschaften von besonderer Bedeutung sind, einschließlich weithin einsehbare, landschaftsprägende Landschaftsteile wie Geländerücken, Kuppen und Hanglagen und schutzwürdige Täler,
- Vorranggebiete für andere Nutzungen,
- Alpenplan Zone A und B,
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge gemäß Regionalplan,
- Großräumig (von Siedlungen oder überörtlichen Verkehrsachsen) unzerschnittene Landschaftsräume,
- Moorböden mit weitgehend degradierter Bodenstruktur.



Topographische Karte Stadtgebiet Freyung (nicht maßstäblich, BayernAtlas)
 Lila Linien → Verwaltungsgrenzen, Grün punktiert → Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, Lila Füllflächen → Biotop, Rot schraffiert → FFH-Gebiete

Gewählter Standort:

Ein „Standortkonzept“, welches das gesamte Stadtgebiet betrachtet und geeignete Standorte oder Ausschlussflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen identifiziert, liegt nicht vor. Im Stadtgebiet Freyung sind keine Autobahnen vorhanden, geeignete Flächen an der Bahnlinie Waldkirchen – Freyung (Iltalbahn, untere Waldbahn), sowie geeignete Konversionsstandorte sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein Großteil der Flächen des Stadtgebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, es müssen also für die Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zwangsläufig auch nicht vorbelastete Standorte in Betracht gezogen werden.

Die Stadt Freyung arbeitet seit Jahren kontinuierlich daran einen positiven Beitrag zur Energiewende zu leisten und die Energiezukunft vor Ort aktiv zu gestalten. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung kann eine für die Region und die Bürger verträgliche Umsetzung zusätzlicher PV-Freiflächenanlagen nur gelingen, indem ausgewählte, in das Landschaftsbild passende Flächen ohne Großinvestoren beplant und bebaut werden. Demnach sollte die Stadt Freyung das Vorgehen zentral steuern, verträgliche Standorte heraussuchen, die Organisation und Umsetzung der Projekte selber in die Hand nehmen, wobei eine Bürgerbeteiligung ausdrücklich vorgesehen ist. Seitens der Stadt Freyung wurde eine Checkliste erarbeitet, mittels welcher die



grundsätzliche Standorteignung für eine PV-Freiflächenanlage geprüft werden kann. Hohe Priorität hat dabei die optische Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, damit keine die Tourismusregion abwertende Anlagen errichtet werden. Die gegenständliche Fläche wurde seitens der Stadt Freyung nach entsprechender Vorprüfung als geeigneter Standort identifiziert. Der geplante Standort befindet sich zwar teilweise (ca. halbe Fläche) im Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, ist aber aufgrund der im Orts- und Landschaftsbild eher unauffälligen Lage nicht ungeeignet. Es ist festzustellen, dass in diesen Bereich nur vereinzelt Wohnbebauung vorhanden und die Fläche nicht für die Naherholung durch Rad- oder Wanderwege oder ähnliches erschlossen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es „den“ Idealstandort für Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtgebiet Freyung nicht gibt. Es gibt hingegen mehrere potentiell geeignete Standorträume, die gegenständliche Fläche hat sich als geeigneter, realisierbarer Standort identifiziert.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) in Verbindung mit den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021 und dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014).

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Zuständigkeit für die Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Stadt Freyung.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde der Standort „Linden“ gewählt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren/ vermeiden den naturschutzrechtlichen Eingriff.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagenbedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	mittel	mittel	mittel
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering



D. Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ in der Fassung vom 05.05.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 28.07.2023 stattgefunden.
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ in der Fassung vom 05.05.2023 hat in der Zeit vom 21.06.2023 bis 20.07.2023 stattgefunden.
4. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ in der Fassung vom 31.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
5. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ in der Fassung vom 31.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat hat am 16.10.2023 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2023 den Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2023 als Satzung beschlossen.

Freyung, den 18.10.2023

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



7. **Ausgefertigt**
Freyung, den 20.10.23
Stadt Freyung

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ wurde am 17.01.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Freyung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Freyung, den 23.01.24

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister





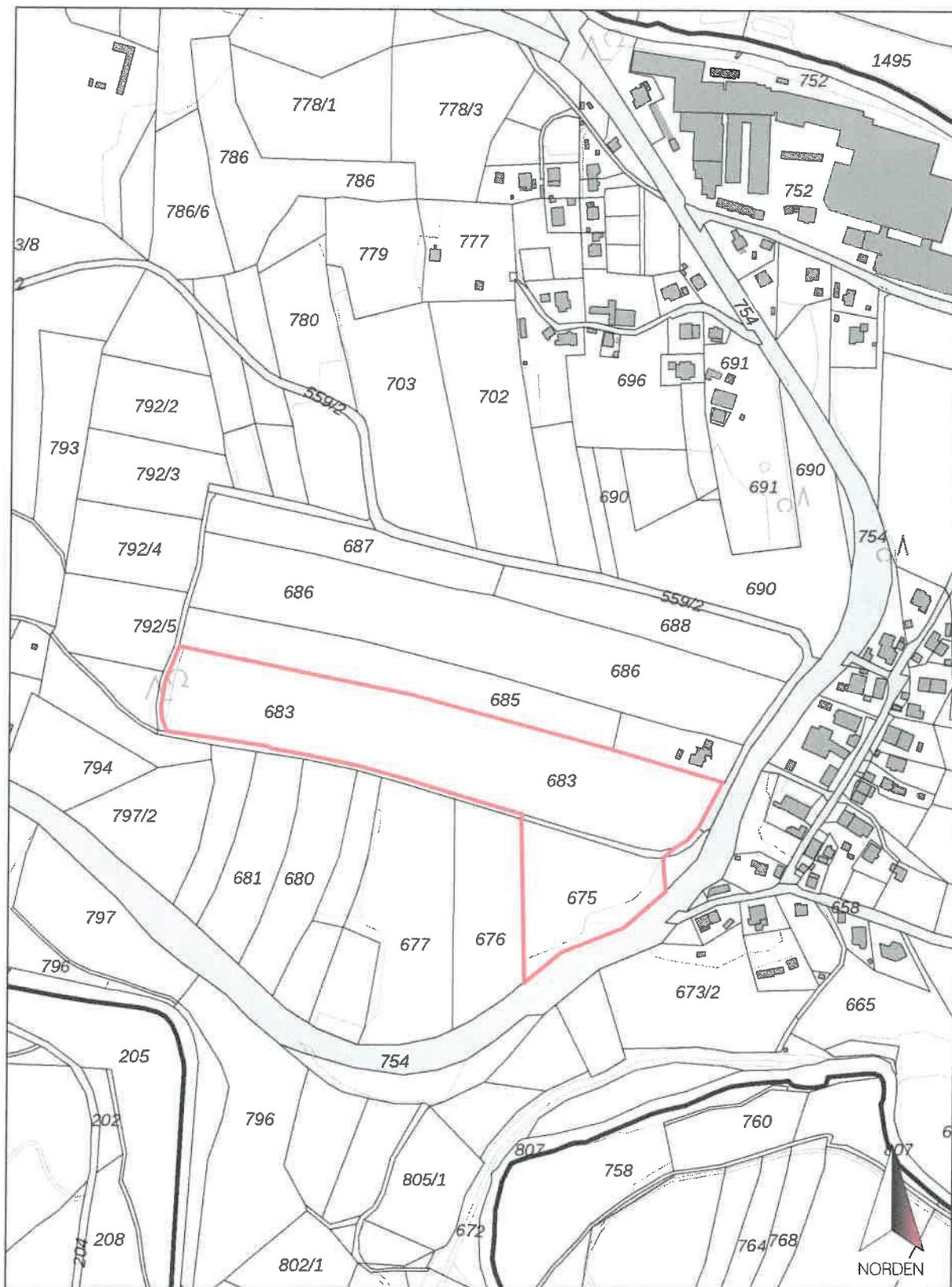
E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 2:	Flächennutzungsplan - alt -	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Flächennutzungsplan - neu -	M = 1 : 5.000
Anlage 4:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 5:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 6:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 7:	Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 8:	Übersicht LSG Bayerischer Wald mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 9:	Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Linden“	M = 1 : 1.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

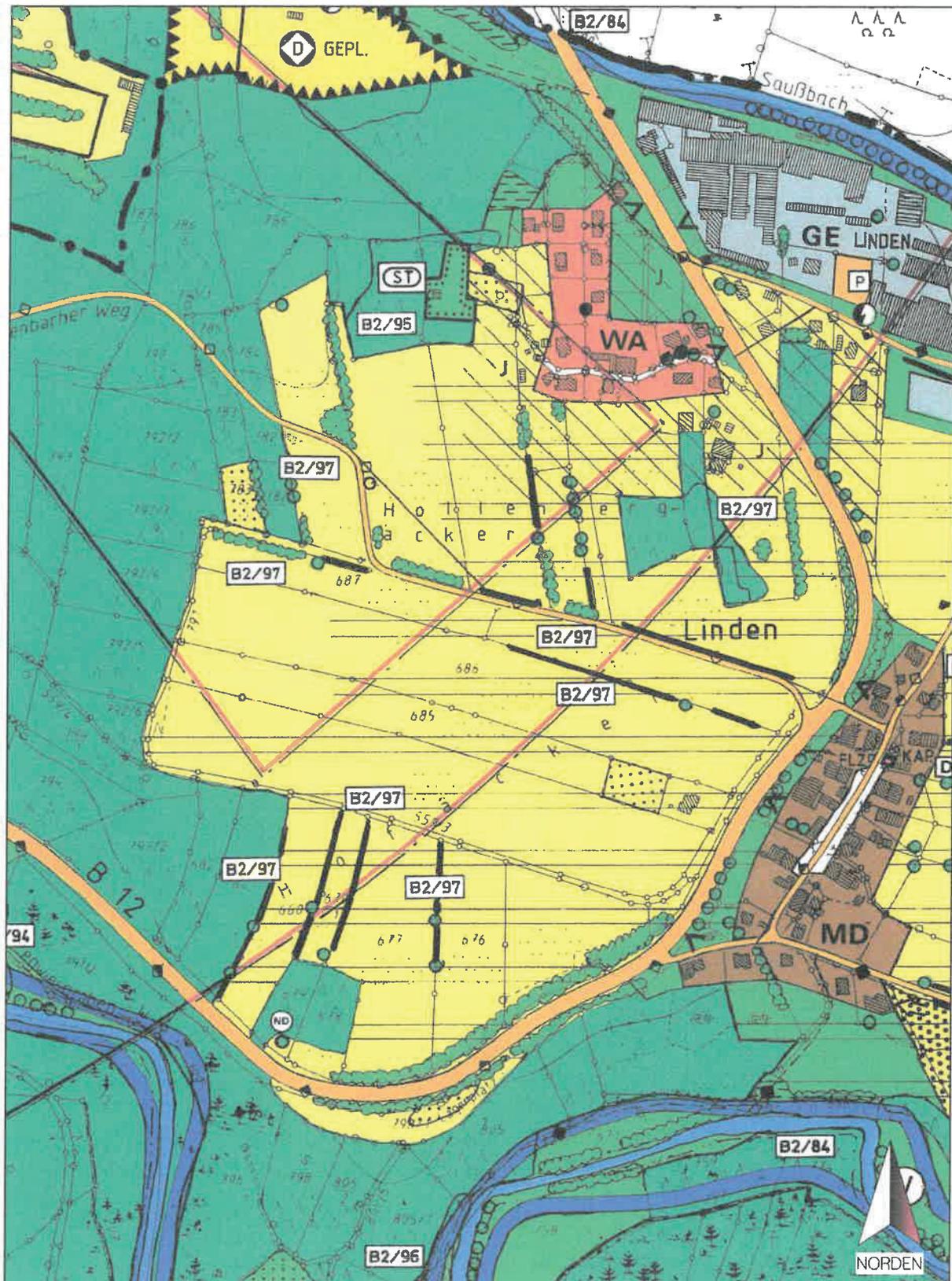
M = 1 : 5.000





Anlage 2: Flächennutzungsplan - alt -

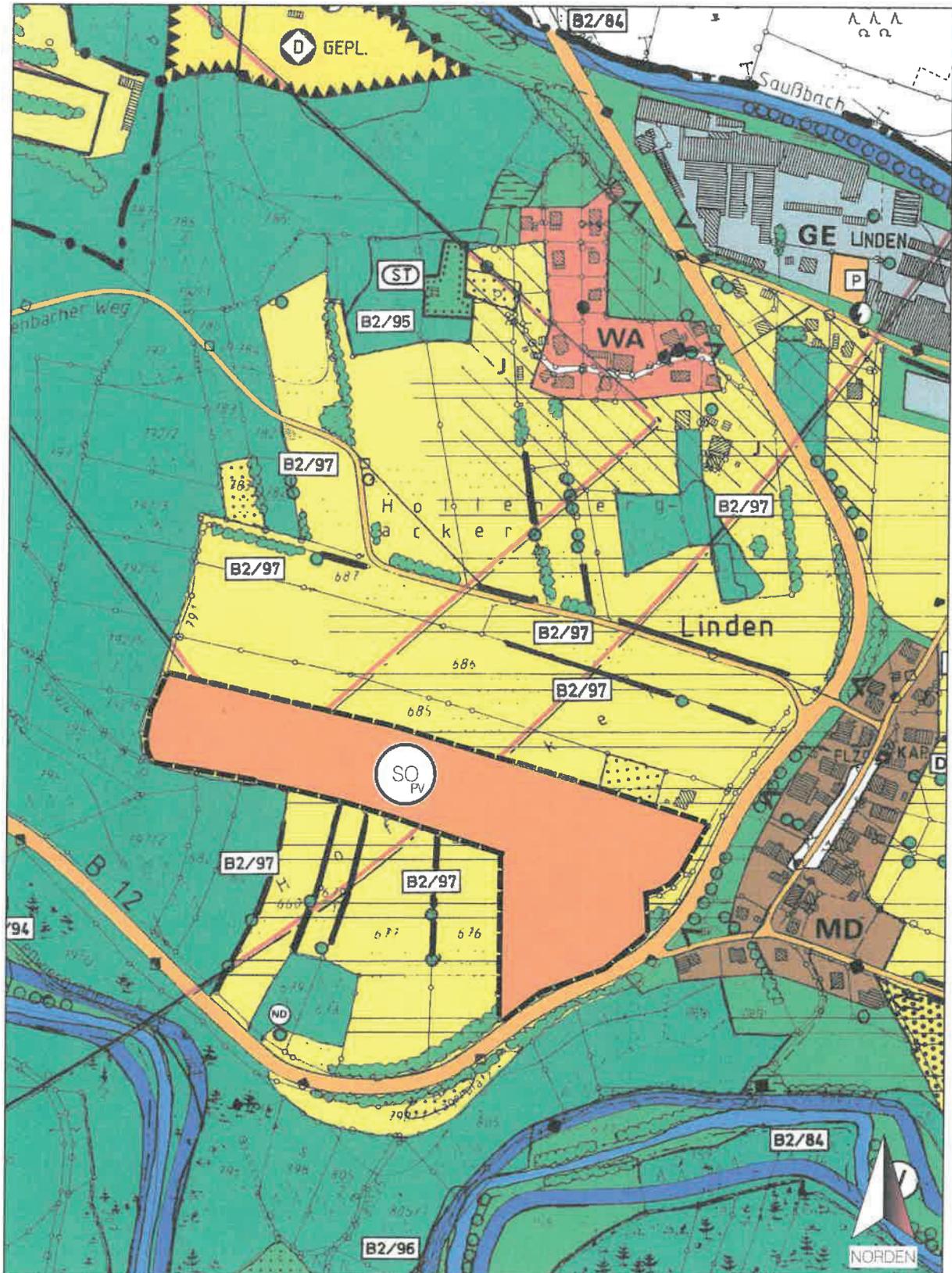
M = 1 : 5.000





Anlage 3: Flächennutzungsplan - neu -

M = 1 : 5.000





Anlage 4: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 5: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000





Anlage 6: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

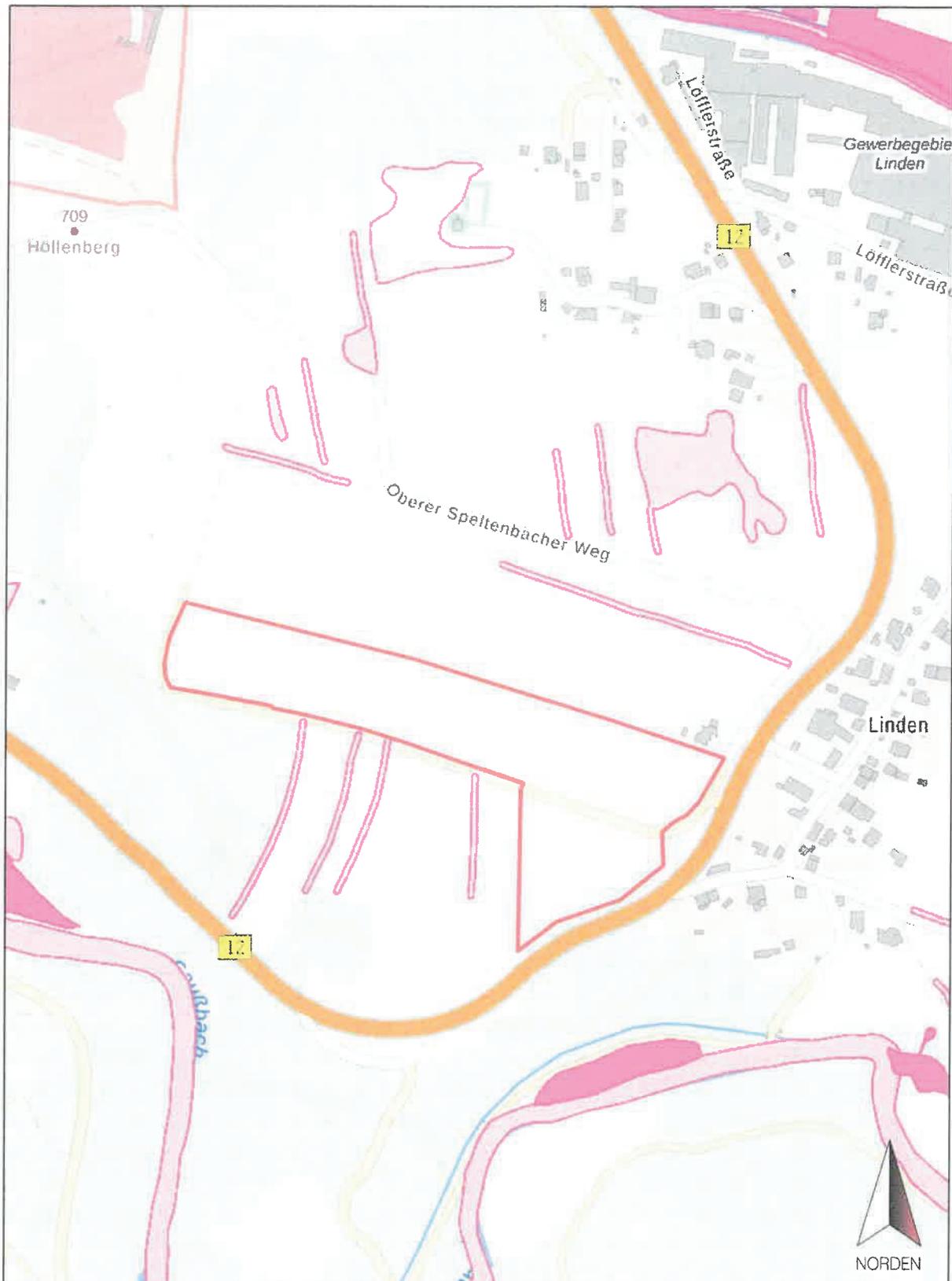
M = 1 : 5.000





Anlage 7: Übersicht Biotopkartierung mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000





Anlage 8: Übersicht LSG Bayerischer Wald mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 5.000

