

---

Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Photovoltaik, südwestlich Mirskofen“**

**Markt Essenbach**

**Begründung  
zum Vorentwurf vom 14.04.2020**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Essenbach  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Dieter Neubauer  
Rathausplatz 3  
84051 Essenbach

---

Auftragnehmer:

E G L GmbH  
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
Fax 08 71/9 23 93-18  
Mail buero-landshut@egl-plan.de  
www.egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>ANLASS, ZIELE, ZWECK</b> .....	3
2	<b>PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets.....	5
2.4	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans .....	5
3	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b> .....	5
3.1	Lage, Größe und angrenzende Bereiche .....	5
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topographie und Vegetationsbestand .....	6
3.3	Schutzgebiete .....	6
3.4	Denkmalschutz .....	7
3.5	Wasserwirtschaft .....	7
3.6	Bodenbeschaffenheit.....	8
3.7	Altlasten .....	8
4	<b>PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG</b> .....	8
5	<b>PLANUNGSINHALT</b> .....	9
5.1	Baurecht auf Zeit.....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
5.4	Bauweise, Abstandsflächen und Höhenlage .....	9
5.5	Verkehrerschließung .....	10
5.6	Ver- und Entsorgung .....	10
5.7	Immissionen, Emissionen .....	10
5.8	Grünordnung .....	11
5.9	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz .....	11
6	<b>KARTENGRUNDLAGE</b> .....	12
7	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	13
7.1	Flächenzusammenstellung .....	13

## **1 ANLASS, ZIELE, ZWECK**

Anlass für diese Satzung ist die Absicht des Marktes Essenbach ein sonstiges Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach § 11 BauNVO auszuweisen, mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Photovoltaik".

Deshalb hat der Markt Essenbach am 26.11.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und für die 21. Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

Der Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich erfolgt im Parallelverfahren.

## **2 PLANUNGSVORGABEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND RECHTSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Markt Essenbach gehört laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) der Planungsregion 13 - Landshut - an und liegt im allgemein ländlichen Raum.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Für das Planungsgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Wald, der als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15 - Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland - im Regionalplan eingetragen ist. Außerdem wird der Wald in der Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut der Bayerischen Forstverwaltung als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft. Dieser Wald wird von der Planung jedoch nicht tangiert. Von Ohu über Altheim und Mirskofen, bis nördlich von Holzen erstreckt sich das Vorranggebiet für Wasserversorgung Ohu. Auch dieses wird von der Planung nicht berührt.

### **2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach in der Fassung vom 27.07.1990 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

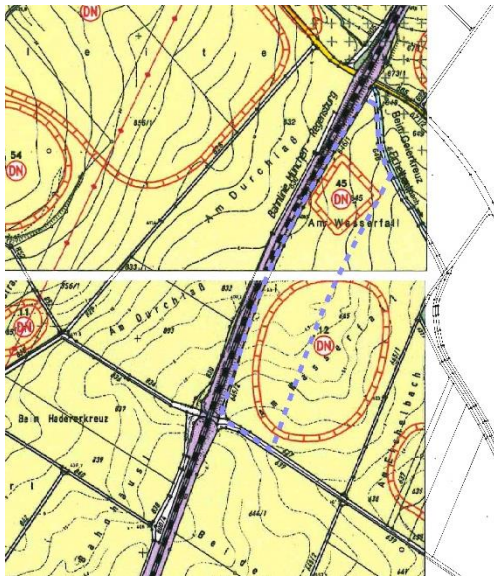


Abb. 1: Inhalte des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, Ausschnitt mit Planungsumgriff, blau dargestellt, nicht maßstäblich, Quelle: Markt Essenbach

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit einer 21. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan angepasst.

Im Landschaftsplan des Marktes Essenbach sind zusätzlich zum Flächennutzungsplan die amtlich kartierten Biotope von 1997 und die Artenschutzkartierung von 1998 dargestellt. Außerdem ist die Bahntrasse als wichtige Band- und Vernetzungsstruktur für den Artenschutz gekennzeichnet.

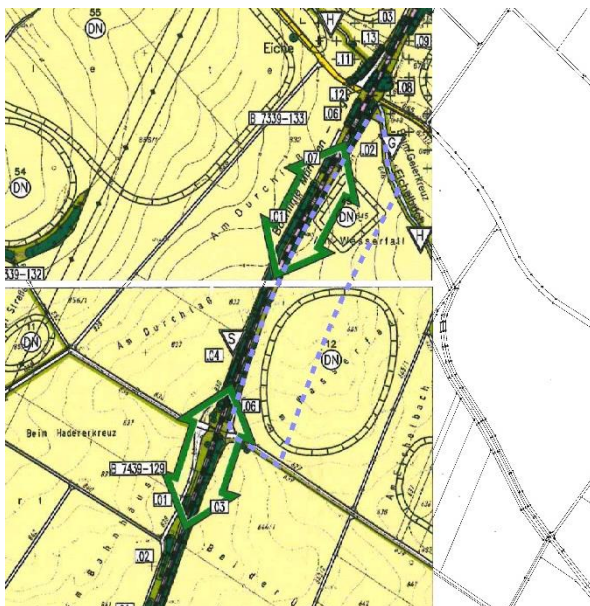


Abb.2: Inhalte des rechtsgültigen Landschaftsplans, Ausschnitt mit Planungsumgriff, blau dargestellt, nicht maßstäblich, Quelle: Markt Essenbach

## **2.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets**

Die Vorgaben aus § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und zu begründen ist, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann, sind zu prüfen und zu begründen.

Die Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt ausführlich im Rahmen der Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine Anbindung an eines der bestehenden Siedlungsgebiete das Siedlungsbild stark negativ verändern würde. Außerdem ist die Anbindung an eine Schienen- oder Autobahntrasse aus Gründen der Förderfähigkeit unerlässlich. Die landwirtschaftlichen Flächen werden nur für eine bestimmte Zeit in Anspruch genommen. Anschließend kann der überwiegende Teil des Sondergebiets der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt werden.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets erfolgt ausführlich im Kapitel 1.3 des Umweltberichts. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass während dem Planungsprozess nur Alternativen bezüglich der Anordnung der Grün- bzw. Ausgleichsflächen untersucht werden konnten.

## **2.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

## **3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

### **3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nummer 645 Gemarkung Altheim. Die Gesamtfläche beträgt ca. 53.695m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt an der Eisenbahntrasse München - Regensburg, im südwestlichen Teil der Gemeinde, etwa 970m südwestlich von Mirskofen und ca. 500m südöstlich von Holzen.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Eisenbahntrasse mit begleitenden Heckenstreifen (amtlich kartierte Biotope) und anschließende landwirtschaftliche Flächen.
- im Südwesten durch Feldweg und landwirtschaftliche Flächen.
- im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen.
- Im Nordosten durch den Eichelbach mit begleitender Baumhecke, die im Ökoflächenkataster verzeichnet sind und anschließende landwirtschaftliche Flächen.



Abb.3: Übersicht Luftbild BayernAtlas (Januar 2020), Planungsumgriff weiß dargestellt, nicht maßstäblich

### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und der naturräumlichen Untereinheit (ABSP) des Unteren Isartals (061-A).

Das Gelände neigt sich sanft nach Süden und Osten. Die Neigung beträgt bis zu ca. 3 %. Die Eisenbahntrasse im Norden liegt etwas erhöht auf einer Böschung. Die Höhen im Geltungsbereich liegen zwischen 401,40 und 408,70 m üNN.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Bahnlinie und des Eichelbachs, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzen Hecken und Baumhecken an.

### 3.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich und nordwestlich außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Wald, der als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15 - Großflächige Wälder im Donau-Isar-Hügelland - im Regionalplan eingetragen ist. Außerdem wird der Wald in der Waldfunktionskarte für den Landkreis und die Stadt Landshut der Bayerischen Forstverwaltung als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft. Dieser Wald wird von der Planung jedoch nicht tangiert.

In der Umgebung, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich amtlich kartierte Biotope: Angrenzende Biotope Nr. 7339-0133 in Teilflächen (Hecken entlang der Eisenbahnlinie südöstlich Holzen), die Teilflächen des Biotop-Nr. 7339-0129 (Heckenstrukturen längs der Bahnlinie nördlich Ergolding). Diese liegen beidseitig der Bahnlinie und sind durch die Planung nicht betroffen. Der Zustand dieser Hecken ist jedoch durch aktuelle Rückschnittmaßnahmen stark beeinträchtigt.

### 3.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des DenkmalAtlas des Landesamtes für Denkmalschutz sind im Geltungsbereich zwei Bodendenkmale bekannt.

Von Nord nach Süd:

Aktennummer D-2-7339-0063, verebnete komplexe Anlage mit drei viereckigen Grabenwerken und Siedlung der Hallstattzeit, Siedlung der Bronze- und Urnenfelderzeit.

Aktennummer D-2-7439-0220, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Auch angrenzend sind zahlreiche weitere Bodendenkmale in der Umgebung bekannt.

Die Sichtbeziehungen zu geschützten Baudenkmalen sind lediglich für die Flurnummer 646/1 Gemarkung Altheim betroffen. Hier wird bei Aufstellung der Module die Sicht zur Burg Trausnitz und Martinskirche beeinträchtigt. Jedoch wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen dennoch geringfügig und kaum wahrnehmbar sind, da der Weg auf der genannten Flurnummer lediglich als Pflweg für die Bahn und zur Andienung des Ackers dient und von Erholungssuchenden in der Regel nicht frequentiert wird. Von Westen ist die Sicht ohnehin durch den Bahndamm eingeschränkt. Ebenso von Norden und Osten durch die Baumhecke am Eichelbach.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

### 3.5 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete) liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Teilflächen des Planungsgebiets liegen jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich, ist ein Standort, der durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und Nutzungen dadurch (z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser) beeinträchtigt werden können. Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 Grundwassergleichen liegen zwei Grundwasserleiter im Planungsgebiet, Quartär auf ca. 393 müNN und Tertiär 395 müNN. Die Geländeoberkante liegt aktuell bei 401,40 bis 408,70 müNN.

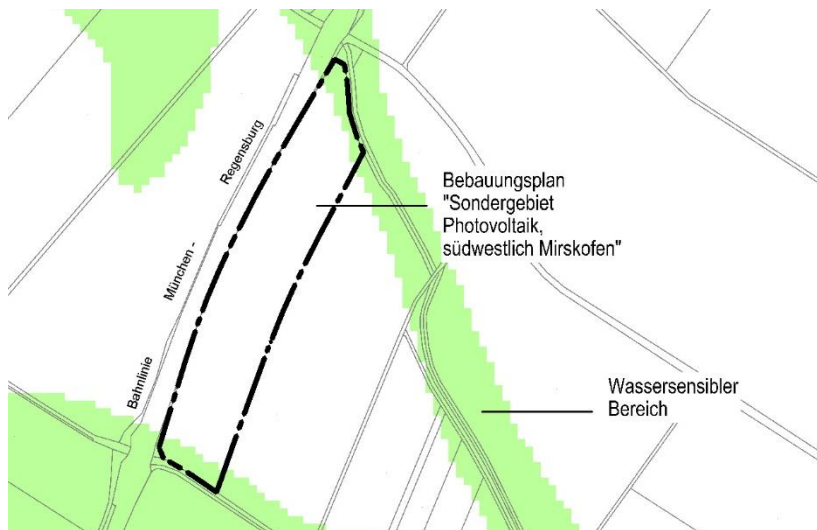


Abb.4: Übersicht aus Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Januar 2020), Planungsumgriff schwarz dargestellt, nicht maßstäblich

### 3.6 Bodenbeschaffenheit

Laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist folgende Bodenbeschaffenheit zu erwarten: im wassersensiblen Bereich (Abb. 4, grüne Fläche) - fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Auf der südlichen Teilfläche nördlich des wassersensiblen Bereichs - fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss). Auf der restlichen Fläche – Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Für das Planungsgebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Der Untergrund ist durch die Planungsbegünstigten eigenverantwortlich hinsichtlich statischer Erfordernisse zu prüfen.

### 3.7 Altlasten

Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung, liegen in diesem Bereich keine Altlasten-Verdachtsflächen vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Baugrundsachverständige sowie die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen.

## 4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beläuft sich auf gut 5,37 ha. Davon wird rund 4,47 ha als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ nach § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung: "Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Photovoltaik". Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie um Erschließungs- und Versorgungsflächen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.



## **5 PLANUNGSINHALT**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **5.1 Baurecht auf Zeit**

Die Nutzungsdauer der Photovoltaikanlagen ist nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht abschätzbar. Ab dem Zeitpunkt, wenn die Photovoltaikanlagen nicht mehr rentabel sind und die Nutzung deswegen aufgegeben wird, müssen sie zurückgebaut und die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Rückbauverpflichtung ist im ergänzenden städtebaulichen Vertrag vom 22.01.2020 geregelt und wird durch eine entsprechende Bürgschaft abgesichert.

Je nach Nutzungsdauer der Photovoltaikanlagen können die Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung unter das Beeinträchtungsverbot des Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatSchG fallen und somit unter Umständen keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Prüfung unterliegt der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut. Voraussichtlich wird somit die Ausgleichsfläche als Hecke erhalten werden müssen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Im geplanten Sondergebiet sind Anlagen erlaubt, die mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Photovoltaik" vereinbar sind. Dies sind insbesondere folgende Anlagen: Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion, außerdem Gebäude wie z.B. Trafostation und Wechselrichter. Die Übergabeschutzstation soll, wenn möglich, in die Trafostation integriert werden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO und der Festsetzung der zulässigen maximalen Firsthöhen (FH) geregelt. Weiterhin werden für die Grünflächen differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **5.4 Bauweise, Abstandsflächen und Höhenlage**

Es wird auf eine Festsetzung zur Bauweise nach BauNVO verzichtet. Die Gebäude und Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen, die einen seitlichen Grenzabstand zu den Flächen außerhalb des Bebauungsplans aufweisen, zu liegen kommen. Jedoch könnte die Gesamtlänge der Anlagen je nach Ausrichtung 50 m überschreiten.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten. Die Baugrenzen sind mind. 4,0 m von den angrenzenden benachbarten Flurstücken entfernt. Die maximale Firsthöhe der PV-Module und Trafogebäude ist ebenfalls auf 4,0 m limitiert. Außerhalb der Baugrenzen dürfen Zäune bis 2,0 m Höhe (inkl. evtl. Übersteigschutz) und entlang der benachbarten Gemeindegrundstücke gebaut werden.

Bei direkter Angrenzung der Einfriedungen an die Feldwege ist zwecks der besseren Befahrung durch landwirtschaftliche Maschinen ein Abstand zwischen Weg und Einfriedung festgeschrieben.

Das bestehende Gelände und sein Höhenverlauf soll weitgehend unverändert bleiben, deshalb sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Der Acker soll nach Aufgabe der Nutzung als Photovoltaik-Anlage wieder landwirtschaftlich bestellt werden können. Auf einen schonenden Umgang mit dem Oberboden ist daher zu achten.

Es bestehen zwei Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit diese im Boden verbleiben können, ohne bei den Bauarbeiten beschädigt zu werden, sind für die Verlegung der Leitungen, Leitungsgräben mit einer Tiefe von höchstens 0,3m zur bestehenden Geländeoberkante zulässig. Dies entspricht in etwa dem Pflughorizont der landwirtschaftlichen Maschinen, die den Acker bisher bestellten. Als Ausnahme kann die 20KV Leitung tiefer verlegt werden. Ferner sind keine Betonstreifenfundamente zulässig. Stattdessen sind Ramm- oder Schraubfundamente als Fundamente für die Photovoltaikmodule zu verwenden. Diese Maßnahmen sollen den schonenden Umgang mit den Bodendenkmalen gewährleisten.

### **5.5 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt ist über einen öffentlichen Feldweg gewährleistet. Der Weg verläuft entlang der gesamten Länge des Grundstücks, und trennt dieses vom Bahndamm. Die Lage des Wegs eignet sich für die Zufahrt der Feuerwehr zur Photovoltaikanlage. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechend der DIN 14090 sind bei den Bauanträgen der Objektplanung nachzuweisen.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

#### Elektrische Energie

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der ÜZW Netz AG. Im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Nähe befinden sich nach bisheriger Kenntnis keine Versorgungsleitungen der ÜZW Netz AG.

Das Sondergebiet soll an eine geplante unterirdische Stromleitung angeschlossen werden. In der Planzeichnung wird der Trassenverlauf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgeschlagen. Der Bau dieser Leitung und der dazugehörigen Übergabestation ist verfahrensfrei und nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

#### Telekommunikation

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Leitungen der Deutschen Bahn Netz AG.

#### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort breitflächig versickert werden. Ein Ableiten auf Nachbargrundstücke ist zu unterbinden.

#### Weitere Sparten

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse, ist mit weiteren Sparten im Umfeld des Geltungsbereichs zu rechnen.

### **5.7 Immissionen, Emissionen**

#### Emissionen

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit des Bebauungsplans mit der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen (z.B. Lokführer der Eisenbahntrasse) ist ein Blendgutachten derzeit in Bearbeitung. Dessen Ergebnisse und evtl. Vorgaben für die Planungskonzeption liegen bis zur 2. Auslegung vor und werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### Immissionen

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen entschädigungslos in Kauf genommen werden.

### **5.8 Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Qualität der Begrünung und Pflegemaßnahmen sollen eine ökologische Nutzung und Entwicklung der Freiflächen sichern. Weiterhin sollen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen durch Auswahl der Lage der internen Ausgleichsflächen und durch entsprechende Festsetzungen minimiert werden. Die geplanten Zufahrten und Stromtrassen verlaufen entlang der Bahn und laufen durch die interne Ausgleichsfläche an einer schmalen Stelle.

Die Bepflanzung weist aufgrund der möglichen Höhenentwicklung der ausgewählten Arten einen ausreichenden Abstand zum Gleiskörper auf. So erreicht die langfristige Höhe der gewählten Straucharten ca. 6-9m. Der Abstand zwischen Schienenrand und der Ausgleichsfläche beträgt mind. 10 m. Durch den Pflanzabstand zum Rand der Ausgleichsfläche werden die geplanten Gehölze also mind. 12 m vom Gleis entfernt sein. Somit wird der geforderte Sicherheitsabstand von Endwuchshöhe + 2,5 m eingehalten.

### **5.9 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz**

#### Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach dem BauGB § 2 (4) i. V. m. § 2a ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung separat beigelegt. Er enthält u.a. detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen. Weiterhin ist auch die ausführliche Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht dokumentiert. Deshalb wird hier in der Begründung auf eine Wiederholung dieser Erläuterungen verzichtet.

Im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und die Ermittlung eines erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs dargestellt. Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und durch Festsetzungen im Kapitel Grünordnung qualitativ gesichert.

#### Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Aufgrund der Ausgangssituation, der benachbarten naturnahen Strukturen und der Bahnlinie als relevante Bandstruktur für die Fauna wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefordert. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung des Büros EGL vom 27.03.2020 im Untersuchungsgebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch das geplante Vorhaben sind relevante Arten der Tiergruppen Fledermäuse, Kriechtiere und Vögel betroffen. Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Auf die möglichen Fledermausarten dürfte sich das Bauvorhaben baubedingt nicht negativ auswirken, weil genügend Naturraum zum Ausweichen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung steht. Anlagebedingt sind keine oder nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Vorkommen der Zauneidechse sowie der Schlingnatter ist im Planungsgebiet wegen des großen Abstands zu der benachbarten Bahntrasse zwar als gering, jedoch als potenziell möglich einzustufen. Entlang der Nord- und Westgrenze des Bebauungsplans wird deshalb ein breiter Korridor für Heckenpflanzungen und Stein- und Altholzhaufen festgesetzt, so dass evtl. Wanderbewegungen dort möglich sind.

Für die Avifauna bildet das Untersuchungsgebiet und mit den angrenzenden Biotopstrukturen einen derzeit mäßig ausgeprägten Lebensraum für die Vogelarten mit Brutplätzen bevorzugt in Heckenstrukturen. Die festgesetzten neuen Heckenstrukturen im Norden und Westen des Geltungsbereichs stellen eine wesentliche Standortverbesserung für Heckenbrüter dar.

Für die wenigen potenziell möglichen Vögel der Offenlandflächen, hier insbesondere die Feldlerche, hat das Gebiet eher eine untergeordnete Bedeutung. Die übrigen potenziell möglichen Vogelarten, die bevorzugt in Wäldern oder Gebäuden oder Höhlen brüten (v.a. Beutegreifer), sind nicht betroffen, da das Planungsgebiet lediglich als Überfliegungs- und Jagdhabitat fungiert, dafür aber ausreichende Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Freihaltung eines unverbauten Korridors zu den Biotop- und Ökoflächen im Norden und Westen.
- Mindestabstand der Baugrenze für die PV-Paneele von 4m zu den benachbarten naturnahen Strukturen.
- „Fundamentlose“ Befestigung der Solarmodule, Vermeidung von durchgehenden Betonstreifenfundamenten für die Paneele; Ausbildung der überwiegenden offenen und unter den PV-Modulen verlaufenden Flächen als extensive Wiesenflächen.
- Einfriedungen sind ohne Mauern oder Sockel auszuführen damit Wanderbewegungen für Kleintiere möglich sind.
- Neuschaffung extensiver bewirtschafteter Flächen – alle Wiesenflächen, auch die unter den Photovoltaik Modulen sind mit autochthonem Saatgut herzustellen und extensiv zu pflegen. Mahd 1x bis 2x im Jahr. Erste Mahd frühestens im Juni. Abfuhr des Mähguts auf den Ausgleichsflächen.
- Einbringen von Saumbiotopen und Randstreifen - Aufbau eines artenreichen Heckenbands, in Teilen unterbrochen, im Norden und Westen.

Wegen des ausreichenden Abstands zu den angrenzenden Bahnflächen sind die festgesetzten neuen Heckenstrukturen nicht von regelmäßigen Rückschnittmaßnahmen betroffen. Ansaat der freien Flächen mit autochthonem Saatgut.

Weiterhin wird folgende Sicherungsmaßnahme dargestellt:

- Errichtung von 15 Stein- und Altholzhaufen in den freien Stellen des nördlichen Korridors entlang des bestehenden Wiesenwegs für Reptilien. Auf ausreichende Besonnung der Altholzhaufen in den Morgenstunden ist zu achten. Die Altholzhaufen sind im Abstand von 2 bis 5 Jahren freizustellen.

Somit werden durch das Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine weitergehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht mehr erforderlich.

## 6 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegende Satzung (Geltungsbereich) ist die amtliche digitale Flurkarte des Marktes Essenbach von 2018, herausgegeben durch die Bayerische Landesvermessungsverwaltung.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Planungsbereich ist eine großflächige Photovoltaik-Freianlage vorgesehen. Durch die vorliegende Planung kann von einer Stromerzeugungs-Gesamtleistung von 4,5 MW ausgegangen werden, dass bedeutet eine Leistung von ca. 1.000 bis 1.100 kWp. Für die Gemeinde sind keine langfristigen, negativen Auswirkungen, speziell aufgrund des befristeten Baurechts mit der Rückbauverpflichtung, zu erwarten.

### 7.1 Flächenzusammenstellung (Flächenermittlung aus CAD)

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>		<b>53.695 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen</b>		<b>53.695 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon Ausgleichsflächen</b>		<b>9.031 m<sup>2</sup></b>
Interne Ausgleichsfläche	9.031 m <sup>2</sup>	
Ausgleichsfläche extern	0 m <sup>2</sup>	

Landshut, 14.04.2020

gez. Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

gez. B. Eng. (FH) Wira Faryma,  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin