

---

Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Oberahrain“**

**Markt Essenbach**

**Begründung  
zum Vorentwurf vom 01.08.2023**

---

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 landshut@egl-plan.de  
egl-plan.de

---

Bearbeiter:

Dipl. Ing. 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	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	3
2.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets.....	4
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, Topografie und Vegetationsbestand .....	6
3.3	Schutzgebiete .....	6
3.4	Denkmalschutz .....	7
3.5	Wasserwirtschaft .....	7
3.6	Bodenbeschaffenheit.....	7
3.7	Altlasten .....	7
4	<b>PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG</b> .....	8
5	<b>PLANUNGSINHALT</b> .....	8
5.1	Baurecht auf Zeit.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
5.4	Bauweise, Abstandsflächen und Höhenlage .....	9
5.5	Verkehrerschließung .....	9
5.6	Ver- und Entsorgung .....	10
5.7	Immissionen, Emissionen .....	10
5.8	Grünordnung .....	10
5.9	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz .....	11
6	<b>KARTENGRUNDLAGE</b> .....	11
7	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	11
7.1	Flächenzusammenstellung .....	11
8	<b>ANLAGEN</b> .....	12

## 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 08.11.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und für die 24. Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung gefasst.

Der Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans 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.

Nördlich des Geltungsbereichs und räumlich getrennt durch die Autobahn A92 liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18 „Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal“ und ein regionaler Grünzug. Beide werden durch die Planung nicht tangiert.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach in der Fassung vom 08.02.2000 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

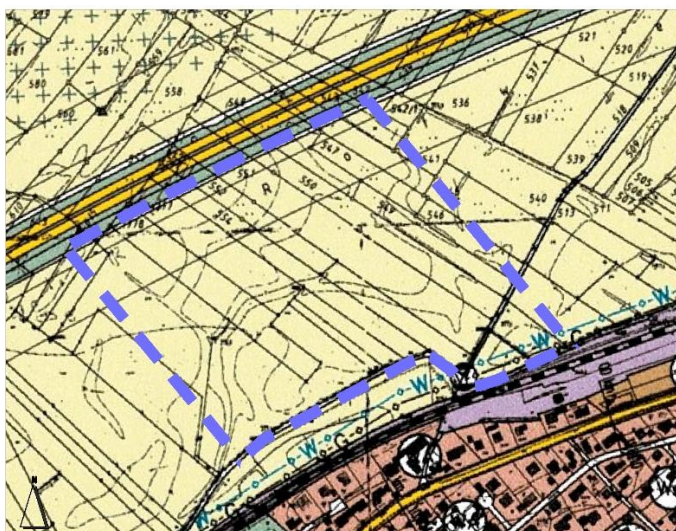


Abb. 1: Inhalte des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, Ausschnitt mit Planungsumgriff, blau dargestellt, nicht maßstäblich, Quelle: Markt Essenbach

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Der Flächennutzungsplan wird deshalb mit der 24. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan angepasst.

Im Landschaftsplan des Marktes Essenbach sind zusätzlich zum Flächennutzungsplan die Inhalte des Regionalplans, die amtlich kartierten Biotop von 1997 und die Artenschutzkartierung von 1998 dargestellt. Von diesen ist das Planungsgebiet selbst nicht betroffen. Der dargestellte Weg wird erhalten und bleibt zugänglich. Die Leitungen, die das Gebiet im Südosten queren, sollen als Ausgleichsfläche angelegt werden, sodass auch hier kein Konflikt entsteht.



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

Hinweis: Die Grundstücke wurden seit der Aufstellung des FNP und LSP flurbereinigt und entsprechen nicht den Darstellungen.

### 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 im Rahmen der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass entsprechend §35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB: Privilegierung von PV-Anlagen bis zu 200m entlang Autobahnen und Schienenwegen, die Lage der gewählten Flächen zwischen der Autobahn und den Bahnschienen in Teilen den Maßgaben für eine Privilegierung entspricht. Die Fläche ist verfügbar, wenig einsehbar und wird als geeignet betrachtet.

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)

## **3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur-Nummer 2030, 2031, 2032, 2033, 2035, 2035/1 und 2035/2 Gemarkung Essenbach (6593). Die Gesamtfläche beträgt ca. 117.343m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Oberahrain zwischen Bahnlinie im Süden und Autobahntrasse A92 im Norden.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch einen Feldweg, dann Autobahntrasse A92 mit Böschungsfächen mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch Feldweg, dann im Südwesten durch Ökokatasterflächen, im Südosten Heckenstreifen (Biotop Nr. 7339-0158), dann Eisenbahntrasse und anschließend Oberahrain.



Abb.3: Übersicht Luftbild BayernAtlas (Juni 2023), Planungsumgriff weiß dargestellt, nicht maßstäblich

### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Meynen/Schmithüsen) und der naturräumlichen Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

Das Gelände ist fast eben. Die Neigung beträgt bis zu ca. 0,5 %. Die Autobahntrasse im Norden liegt etwas erhöht auf einer Böschung. Die Höhen im Geltungsbereich liegen entsprechend dem Messwerkzeug im BayernAtlas bei ca. 376,9 bis 377,90 müNN.

Die überwiegenden Flächen des Planungsgebiets werden derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Wegs auf Flurnummer 2033 grenzt eine Baumhecke an, die erhalten wird.

### 3.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich außerhalb des Planungsgebiets und räumlich getrennt durch die A92 befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 - Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal - im Regionalplan eingetragen ist. Diese Flächen werden von der Planung jedoch nicht tangiert.

In der Umgebung, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich das amtlich kartierte Biotop: mit der Nummer 7339-0158-001, („Hecken an der Eisenbahnlinie nördlich Oberahrain“). Dieses verläuft entlang der Bahnlinie und ist durch die Planung nicht betroffen. Im Süden auf Flurnummer 288 besteht eine Ökofläche der Gemeinde, ein dichtes und breites Feldgehölz, welches ebenfalls erhalten bleibt und außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

### 3.4 Denkmalschutz

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

Östlich des Planungsgebiets ist folgendes Bodendenkmal bekannt:

Aktennummer: D-2-7339-0280, Siedlung mit Grundriss eines Steingebäudes vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Die Sichtbeziehungen zu geschützten Baudenkmalen sind nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Baumhecke, des Feldgehölzes und der Böschung der Autobahntrasse, sind die Sichtbeziehungen im Gebiet ohnehin eingeschränkt. Darüber hinaus bestehen keine Baudenkmalen in der näheren Umgebung. Lediglich auf dem nördlich verlaufenden Weg Richtung Westen ist auf einer Strecke von ca. 230m eine Beeinträchtigung zu erwarten. Hier wird bei Aufstellung der Module die Sicht zur Burg Trausnitz und Martinskirche beeinträchtigt. Jedoch wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen dennoch geringfügig ausfallen, da der Blick nur kurzfristig unterbrochen ist.

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 BayernAtlas/Naturgefahren/Hochwasser liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Das Planungsgebiet liegt jedoch vollständig 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 (oberflächennah verbreitet) auf ca. 376 müNN im Norden und bei ca. 375 müNN im Süden. Die Geländeoberkante liegt aktuell bei ca. 376,9 bis 377,90 müNN.

### 3.6 Bodenbeschaffenheit

Laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist folgende Bodenbeschaffenheit zu erwarten: im Norden und Osten - Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment. Auf der südlichen Teilfläche - Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos. Für das Planungsgebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Der Untergrund ist durch die Planungsbegünstigten eigenverantwortlich hinsichtlich statischer Erfordernisse zu prüfen.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen

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 unbekanntes Kontaminationsherde

berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Baugrundsachverständige sowie die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen.

Es ist davon auszugehen, dass ein Vorkommen von Fundmunition unwahrscheinlich ist, da keine Bombardierung des Geländes oder seiner Umgebung im 2. Weltkrieg stattgefunden hat. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

#### **4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beläuft sich auf etwa 11,7 ha. Davon wird rund 11,3 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 wird im ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt und wird durch eine entsprechende Bürgschaft abgesichert.

##### **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) gebaut werden.

Bei direkter Angrenzung der Einfriedungen an die Feldwege ist zwecks der besseren Befahrung durch landwirtschaftliche Maschinen ein Abstand von mind. 0,5m 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.

Im östlich angrenzenden Feld besteht ein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe des Bodendenkmals mit dem Geltungsbereich kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Planbereich keine weiteren Bodendenkmäle vorkommen. Ziel ist es die Denkmale unbeschadet im Boden zu belassen. Damit etwaige noch vorkommende Denkmale 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 dem Oberboden und den möglichen Bodendenkmalen gewährleisten.

### **5.5 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt ist über öffentliche Feldwege, die zu zwei Seiten des Geltungsbereichs – im Norden und im Süden – verlaufen, gewährleistet. Die Wege verlaufen entlang der gesamten Länge des Grundstücks, und trennt dieses vom Bahndamm im Süden und der Autobahn im Norden. Die Lage der Wege 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. 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

Entsprechend des Flächennutzungsplans bestehen Leitungen im südöstlichen Bereich des Umgriffs, parallel zur Bahnlinie. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse, ist darüber hinaus 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, Bewohner südlich der Bahnlinie) ist ein Blendgutachten am 30.05.2023 von „Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult“ erstellt worden. Die Beurteilung ergibt, dass keine Blendwirkung von der geplanten Anlage ausgeht. Es sind keine weitergehenden Maßnahmen diesbezüglich notwendig.

Die Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m wird als geringfügig eingestuft.

Photovoltaikanlagen können den Empfang nahgelegener Funkmessstationen der Bundesnetzagentur beeinträchtigen. Dies betrifft Photovoltaikanlagen ab einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, die sich in Nachbarschaft zu Funkmessstationen befinden. Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Schutzbereich einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 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. Die geplanten Zufahrten und Stromtrassen verlaufen entlang der Bahn und laufen durch einen kleinen Teilbereich an der südlichsten Stelle des Geltungsbereichs.

Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse und der Lage in einem wassersensiblen Bereich, wird als Zielzustand eine mäßig extensive Feuchtwiese angestrebt.

## 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 beigefügt. 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. Entsprechend des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 soll ein Maßnahmenkatalog umgesetzt werden, der eine Kombination von Vermeidungsmaßnahmen und ökologischen Pflegemaßnahmen darstellt. Bei Umsetzung aller im Schreiben genannten Maßnahmen kann auf die Ausgleichsflächen verzichtet werden. Diese Maßnahmen werden auf der gesamten Fläche umgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen hergestellt.

### Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Aufgrund eines benachbarten Artenfundes wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefordert. Die Relevanzprüfung wird aktuell von Büro EGL erarbeitet und zum Entwurf mit ausgelegt.

## 6 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegende Satzung (Geltungsbereich) ist die amtliche digitale Flurkarte des Marktes Essenbach von 2022, herausgegeben durch die Bayerische Landesvermessungsverwaltung.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Planungsbereich ist eine großflächige Photovoltaik-Freianlage vorgesehen. 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>117.359 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen (Weg)</b>	<b>1.386 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen mit Bindungen zum Erhalt (Hecke)</b>	<b>2.788 m<sup>2</sup></b>

**Private Flächen**

**113.190 m<sup>2</sup>**

Landshut, 01.08.2023

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

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

## **8 ANLAGEN**

- Umweltbericht, EGL Landshut, 01.08.2023
- Analyse der Blendwirkung der Solaranlage nördlich Oberahrain, Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, 30.05.2023