

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

PV – FREIFLÄCHENANLAGE HANSZELL

GEMEINDE

NEUFRAUNHOFEN

LANDKREIS

LANDSHUT

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



VORHABENTRÄGER:

EnBW Solar GmbH
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

PLANUNGSTRÄGER:

VG Velden
Gemeinde Neufraunhofen
Rathausplatz 1
84149 Velden

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Projekt Nr.: 25-1697_VEP

Stand: 06.07.2026 – Vorentwurf



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
EINFÜHRUNG	
1	LAGE IM RAUM..... 6
2	INSTRUKTIONSGEBIET..... 7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
4	RAHMENBEDINGUNGEN..... 9
4.1	Planungsvorgaben..... 9
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm 9
4.1.2	Regionalplan 10
4.1.3	Flächennutzungsplan..... 10
4.1.4	Arten- und Biotopschutzprogramm..... 11
4.1.5	Biotopkartierung..... 11
4.1.6	Artenschutzkartierung..... 11
4.1.7	Schutzgebiete 11
4.1.8	Sonstige Planungsvorgaben 11
5	BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN 11
5.1	Vegetation 11
5.2	Gelände und Untergrundverhältnisse..... 12
5.2.1	Topographie 12
5.2.2	Boden/ Fläche..... 12
5.3	Wasserhaushalt 13
5.3.1	Grundwasser..... 13
5.3.2	Oberflächengewässer..... 13
5.3.3	Hochwasser..... 13
5.3.4	Starkniederschläge..... 14
5.4	Klima und Luft..... 14
5.5	Landschaftsbild und Erholungseignung..... 14
5.6	Denkmalschutz..... 14
5.6.1	Bodendenkmäler..... 14
5.6.2	Baudenkmäler..... 14
A) BEBAUUNGSPLAN	
6	ERLÄUTERUNG DER BAULICHEN FESTSETZUNGEN..... 15
6.1	Nutzungskonzept..... 15
6.2	Örtliche Bauvorschriften 16
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR..... 17
7.1	Verkehr 17
7.2	Abfallentsorgung..... 17
7.3	Wasserwirtschaft..... 17
7.3.1	Wasserversorgung..... 17
7.3.2	Abwasserbeseitigung..... 17
7.4	Energieversorgung..... 17
7.5	Telekommunikation..... 18
8	BRANDSCHUTZ..... 19
9	IMMISSIONSSCHUTZ 20
10	FLÄCHENBILANZ..... 21
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 22

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12	ANLASS.....	23
13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	23
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	23
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	24
15.1	Bestandserfassung und Bewertung	24
15.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	24
15.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	25
15.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	25
15.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	26
15.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept.....	26
15.5	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	28

VERWENDETE UNTERLAGEN

16	QUELLEN.....	29
----	--------------	----

ANHANG

Anhang 1

Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand vom 06.07.2026

Anhang 2

Ergebnisbericht zur *Bestandserfassung Brutvögel mit Schwerpunkt Feldvögel im Jahr 2025 zum Vorhaben PV-Freiflächenanlage „Niederbayerbach“ und PV-Freiflächenanlage „Hanszell“*, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz, Umwelt-Planungsbüro, Wurmsham, November 2025

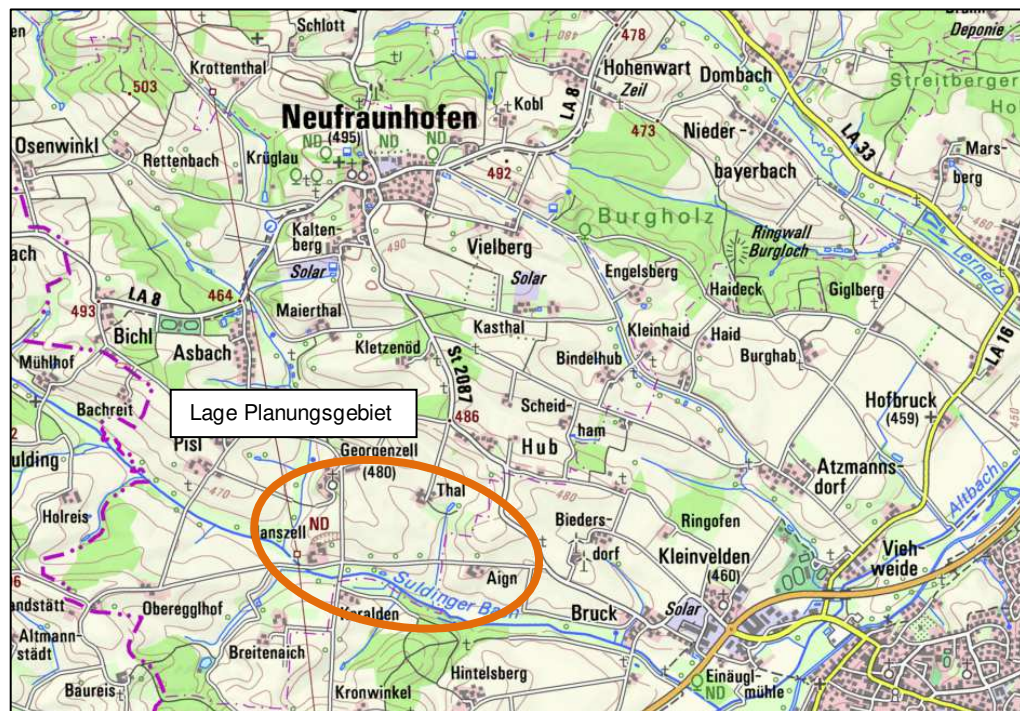
EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Neufraunhofen befindet sich an der südlichen Grenze des Landkreises Landshut und bildet zusammen mit der Gemeinde Wurmsham und dem Markt Velden die Verwaltungsgemeinschaft Velden mit Sitz in Velden. Sie ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zuzuordnen, es obliegen ihr keine zentralörtlichen Aufgaben entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm.

Der vorliegende Planungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Georgenzell, Hanszell und Aign.

In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt:



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit Flurnummern 669, 677, 734 und 1846 der Gemarkung Neufraunhofen. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt 220.434 m².



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist es, auf im Außenbereich liegenden Flächen (Flurnummern 669, 677, 734 und 1846 der Gemarkung Neufraunhofen) ein Sondergebiet für regenerative Energienutzung auf mehreren Teilflächen zu ermöglichen. Das Planungsgebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

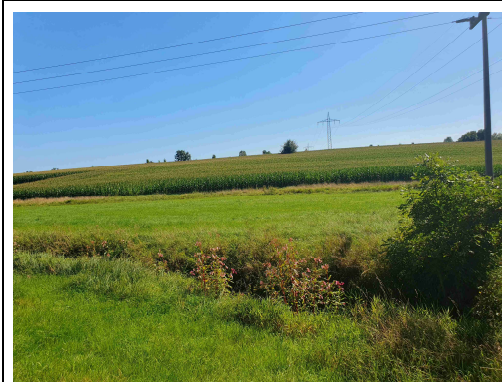
Erforderlich für die Umsetzung des Vorhabens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen. Zudem erfolgt parallel die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neufraunhofen durch Deckblatt Nr. 04, um insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen.



Fl. Nr. 669, Blick vom Suldinger Bach nach Norden, Hanszell am rechten Bildrand



Fl. Nr. 669, Blick von Westen nach Nordosten, Asbacher Bach am linken Bildrand



Fl. Nr. 1846, Blick von Norden nach Südosten, Freileitungen oben im Bild



Fl. Nr. 1846, Blick von Westen nach Osten, Graben mit Hochstaudenflur im Vordergrund, im Hintergrund Weiler Koralden



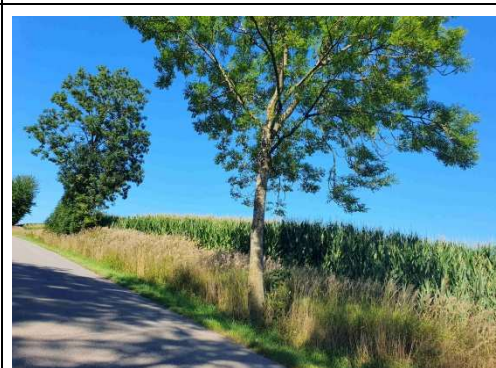
Fl. Nr. 677, Blick von nördlich angrenzender Straße nach Westen, Hanszell im Hintergrund



Fl. Nr. 677, Graben im Osten mit Blick nach Südwesten, angrenzendes Wäldchen im Hintergrund



Fl. Nr. 734, Blick von Nordwesten nach Südosten



Fl. Nr. 734, Blick von Nordwesten nach Nordosten

4 RAHMENBEDINGUNGEN

Baurechtliche Situation

Der vorliegende Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren wird nun für die vorgesehene Nutzung ein entsprechendes Baurecht erwirkt. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes der Gemeinde Neufraunhofen durch Deckblatt Nr. 04.

Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der gem. § 2a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „PV-Freiflächenanlage Hanszell“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

4.1 Planungsvorgaben

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet den Gemeinde Neufraunhofen nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Neufraunhofen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

5.4.1

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Es findet im Zuge der Planung nahezu keine Bodenversiegelung statt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in Zukunft möglich und die Flächen gehen der Landwirtschaft nicht gänzlich verloren.

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,*
- Energienetze sowie*
- Energiespeicher.*

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Dem Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung beizutragen, kann mit dieser Planung uneingeschränkt Rechnung getragen werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken errichtet werden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbereich, der aufgrund der topografischen Verhältnisse, der vorhandenen Bebauung und der teilweise im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände kaum Fernwirkung besitzt.

4.1.2 Regionalplan

Für den Geltungsbereich werden im Regionalplan der Region 13 keine Aussagen getroffen.

4.1.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Gemeinde Neufrunhofen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP / LP) mit Genehmigung vom 17.03.1998.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neufrunhofen ist der betreffende Bereich gegenwärtig vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist daher die Fortschreibung des FNP durch Deckblatt Nr. 04 im Parallelverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Neufrunhofen ist sich angesichts des Vorhabens dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, landwirtschaftliche Nutzflächen nun für bauliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Andererseits aber hat sie den Zielsetzungen der übergeordneten Raum- und Landesplanung Rechnung zu tragen, indem sie die regenerativen Energiequellen fördert und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

4.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *060 Isar-Inn-Hügelland* und darin in der Untereinheit nach ABSP *060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*. Für den Geltungsbereich werden im ABSP keine konkreten Ziele formuliert.

4.1.5 Biotopkartierung

Am südlichen Rand von Fl. Nr. 677 liegt Biotop Nr. 7639-0108-005 (Ufervegetation und Hochstaudenfluren westlich Aign). Am östlichen Rand von Fl. Nr. 677 liegt Biotop Nr. 7639-0108-003 (Ufervegetation und Hochstaudenfluren westlich Aign). In die Strukturen wird nicht eingegriffen.

4.1.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt. Hinweise hierzu seitens der Fachbehörden sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

4.1.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.1.8 Sonstige Planungsvorgaben

Artenschutz/Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Frühjahr/Frühsummer 2025 fand durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz eine Bestandserfassung der Brutvögel mit Schwerpunkt Feldvögel statt.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass bei der Erfassung die Feldlerche als einzige Feldvogelart mit Brutvorkommen innerhalb des vorliegenden Vorhabengebietes nachgewiesen werden konnte. Neben den Feldvögeln wurden weitere, weniger häufige oder streng geschützte Vogelarten (Grünspecht und Schwarzspecht) jeweils einmalig mit Rufen oder bei der Nahrungssuche nachgewiesen. Allerdings ist hierbei davon auszugehen, dass diese Arten Brutreviere im Umfeld besitzen.

Innerhalb der vorgesehen Vorhabenfläche wurde bei den Begehungen ein Reviermittelpunkte der Feldlerche ermittelt. Ein weiteres Revier befand sich zwischen den südlich gelegenen Vorhabensteilflächen in einem Abstand von <75 m.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist mit einer Betroffenheit von Feldlerchen-Brutpaaren in der Nähe zu bestehenden oder geplanten Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m auszugehen. Demnach ist von der vorliegenden Planung ein Feldlerchenrevier betroffen.

Detaillierte Erkenntnisse sind dem in Anlage 2 beigefügten Ergebnisbericht zur Bestandserfassung Brutvögel mit Schwerpunkt Feldvögel im Jahr 2025 zum Vorhaben PV-Freiflächenanlage „Niederbayerbach“ zu entnehmen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) samt erforderlicher Maßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und beigelegt.

5 BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN

5.1 Vegetation

Die Geländebegehung erfolgte im August 2025. Der Planungsbereich im Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird überwiegend landwirtschaftlich in Form von Acker und Intensivgrünland genutzt. Teilweise sind Gräben und ein Teich mit Schilf, Hochstaudenfluren und Begleitgehölzen vorhanden, die aber von der Modulbelegung ausgenommen sind. Im Eingriffsbereich befinden sich keine FFH-Gebiets-, Natura 2000- oder amtlich kartierte Biotopflächen.

5.2 Gelände und Untergrundverhältnisse

5.2.1 Topographie

Fl. Nr. 669:

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südosten relativ gleichmäßig ab. Das Gebiet liegt auf Geländehöhen zwischen ca. 471 m ü. NHN und 456 m ü. NHN.

Fl. Nr. 1846:

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden zum Suldinger Bach ab, wobei das es zum Bach hin relativ eben wird. Die Geländehöhen variieren hier zwischen ca. 468 m ü. NHN und 456 m ü. NHN.

Fl. Nr. 677:

Der südöstliche Teil des Gebietes, der an den Suldinger Bach angrenzt, ist ziemlich eben, dann steigt es zur Straße hin an. Das Gebiet liegt auf Geländehöhen zwischen ca. 455 m ü. NHN und 465 m ü. NHN.

Fl. Nr. 734:

Das Flurstück fällt von Nordwesten nach Südosten und liegt auf Geländehöhen zwischen ca. 483 m ü. NHN und 455 m ü. NHN, wobei es zusätzlich leicht nach Osten und Südwesten fällt.

5.2.2 Boden/ Fläche

Boden

Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse im Gebiet können derzeit nicht getroffen werden.

Nach Aussagen des *UmweltAtlas Boden* handelt es sich am Standort bei den Flächen in Bachnähe überwiegend um *Bodenkomplex der Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus Flusslehm*, ansonsten kommen auch *Pseudogley-Braunerden aus Lösslehm und aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen unterschiedlicher Herkunft und Braunerden aus lehmiger Deckschicht über lehmig-schluffiger Molasseverwitterung* vor.

Die Standards des Bundesverbandes Boden (*Leitfaden des Bundesverbandes Boden e. V. BVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB-Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978-3-503-154364*) sind zu beachten.

Laut Bodenschätzung liegen folgende Ackerzahlen vor (Landkreisdurchschnitt Ackerzahlen liegt bei 56, Grünlandzahlen bei 49):

Fl. Nr. 669:

Ackerzahl 51, Bodenart Lehm, Grünlandzahl 42, Bodenart Lehm

Fl. Nr. 1846:

Ackerzahl 61, Bodenart Lehm, Grünlandzahlen zwischen 35 und 37, Bodenart Lehm

Fl. Nr. 677:

Ackerzahlen zwischen 51 und 58, Bodenart Lehm, sandiger Lehm; Grünlandzahlen zwischen 38 und 50, Bodenart Lehm

Fl. Nr. 734:

Ackerzahlen zwischen 49 und 58, Bodenart Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 220.434 m². Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen fallen für das Vorhaben voraussichtlich nicht an.

Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Weitere Aussagen bzw. ggf. Erfordernisse hierzu sind im Zuge des Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden zu ergänzen.

5.3 Wasserhaushalt

5.3.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse ausreichend tief liegen

Bauvorhaben sind gegen Schichtwasser zu sichern.

Bei etwaiger Freilegung von Grundwasser ist dies beim zuständigen Landratsamt, Abt. Wasserrecht, umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt, Abt. Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Metalldächer aus Blei- / Zink- / Kupfer sind nicht zulässig, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

5.3.2 Oberflächengewässer

Die Flächen grenzen teilweise an den Suldinger Bach bzw. an den Asbacher Bach. Auf Fl. Nr. 677 liegt ein Teich, der erhalten bleibt.

5.3.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche und Hochwassergefahrenflächen

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* befindet sich ein Teil des Planungsgebietes im wassersensiblen Bereich.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Betroffenheiten einzelner Grundstücke können aufgrund des Maßstabes der Darstellung nicht parzellenscharf abgeleitet werden.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Durch die zukünftige Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage sind keine Gefahrenpunkte zu erkennen, welche die Nutzung der Fläche selbst oder unmittelbar angrenzende Grundstücke beeinträchtigen könnten. Vielmehr ist auf Grund der vorhandenen Planung sowie der Grundlagen im Wasserhaushaltsgesetz sichergestellt, dass keine potentielle Gefährdungslage vorliegt.

5.3.4 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

5.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Der Geltungsbereich hat zwar grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

5.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Neufrunhofen. Der Landschaftsausschnitt ist geprägt durch die großflächige Ackernutzung und angrenzende Gehölzbestände. Teilweise sind aber auch Gewässerbegleitgehölze, Grünland und Hochstauden- bzw. Schilfbestände an den Bächen vorhanden, so dass die Bachtäler einen gewissen Reiz besitzen.

Trotz allgemein eher geringer Besiedelungen und der wenigen Wege im umliegenden Landschaftsausschnitt ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet insbesondere von den nahegelegenen Weilern einsehbar ist.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Kulturhistorische Objekte mit Fernwirkung fehlen.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Auf die Hinweise durch Text im Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Ziffer 1 *Denkmalschutz – Bodendenkmalpflege*, wird verwiesen.

5.6.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind keine Baudenkmäler registriert. Ca. 80 m nordwestlich befindet sich das Baudenkmal mit der Nummer D-2-74-154-7 katholische Kirche, St. Georg in Georgenzell.

TEIL A) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

6 ERLÄUTERUNG DER BAULICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1 Festsetzungen durch Text)

Entsprechend der geplanten Nutzung ist eine Ausprägung des gesamten Geltungsgebietes auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen einschließlich Aufständern und Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienenden Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig.

Die Solarmodule werden mit Rammfundamenten ohne jeglichen Einsatz von Beton gesetzt. Damit verbleiben nach einem Rückbau der Anlage keine Rückstände im Boden und die Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Folgenutzung in einem guten landwirtschaftlichen Zustand erhalten.

Zeitliche Befristung (Ziffer 1.2 Festsetzungen durch Text)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft beschränkt.

Die Flächen des Sondergebietes werden danach der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt.

Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 2 Festsetzungen durch Text)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsbereich durch die Definition der Grundflächenzahl entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt, Geschossflächenzahlen werden nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen sind in dieser Planung durch Baugrenzen definiert. Den Schwerpunkt bilden dabei die Aufstellflächen für die Solarmodule einschließlich Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Speicher und Lagercontainer.

Der Standort der Trafostationen, Speicher und/oder Lagercontainer ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Das heißt, dass der in der Plandarstellung aufgezeigte Standort letztlich auch an anderer Stelle zu liegen kommen kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Baugrenzen im Vorhabenbezogener Bebauungsplan geregelt. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Modulkonstruktion.

Auf die dazu im Vorhabenbezogener Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Wegenetz erfolgt über kleinflächige Stichwege.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung der Anlage dar und wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen (Ziffer 3.1 Festsetzungen durch Text)

Es sind für die Betriebsgebäude unterschiedliche Dachformen wie Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei am Zweck der vorgesehenen Nutzung als untergeordnete Baukörper innerhalb der Sondernutzung.

Mit einer maximalen Dachneigung von 10° ist dem Landschaftsbild Rechnung getragen. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen sowie Gründach mit Ausnahme von Zink- / Blei- / Kupferdeckungen erlaubt, um etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

Abstandsflächen (Ziffer 3.2 Festsetzungen durch Text)

Bei der Einfriedung wird eine Unterschreitung der Grenzabstände bis zu 0,5 m gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zugelassen, da die Einfriedung luftdurchlässig ist und zu keiner Beschattung des Nachbargrundstückes führt.

Ausrichtung der Module (Ziffer 3.3 Festsetzungen durch Text)

Die Aufstellung der Module erfolgt in Südausrichtung.

Einfriedungen (Ziffer 3.4 Festsetzungen durch Text)

Eine Umzäunung des Geländes kann als Mindestsicherung der Objekte aus Versicherungsgründen notwendig werden, ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Einfriedungen können als Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m (inkl. Übersteigenschutz) ausgeführt werden. Maßgeblich ist hierbei das natürliche Gelände. In jedem Fall ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass ein Bodenabstand von mindestens 15 cm gewahrt wird, um Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass sich Abstände von mehr als 20 cm bei einer Beweidung wiederum als kritisch erweisen können. Da Weidetiere möglicherweise nicht mehr sicher gezäunt werden können.

Punktueller baulicher Anlagen (Ziffer 3.5 Festsetzungen durch Text)

Zur Sicherung des Geländes sind zusätzlich innerhalb der Anlage Kameramasten zulässig. Ebenso zulässig sind Wetterstationen und Blitzfangstationen.

Gestaltung des Geländes (Ziffer 3.6 Festsetzungen durch Text)

Weder Abgrabungen und Aufschüttungen noch Stützmauern sind zulässig. Dies gewährleistet eine homogene „Modullandschaft“ und leistet einen Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Ausnahme stellen die erforderlichen Technikgebäude dar, hier sind Aufschüttungen bis zu 1,0 m zulässig. Alle Geländeanpassungen sind jedoch als natürliche Böschungen auszubilden um das Landschaftsbild so weit möglich zu wahren.

Werbeanlagen (Ziffer 3.7 Festsetzungen durch Text)

Die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen dient ebenfalls der harmonischen Einbindung der Anlage in die Landschaft.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

Bahnanlagen

Im direkten Umfeld befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Nächstgelegene überörtliche Verkehrsstraße ist die Staatsstraße St 2087, die ca. 640 m östlich verläuft und die Anbindung an die Bundesstraße B 388 im Südosten herstellt.

Die Zufahrt zur Anlagenfläche selbst erfolgt über neu zu errichtende kurze Abzweige von den angrenzenden Straßen.

Das Sondergebiet ist somit für den motorisierten Verkehr erreichbar, sonstige Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließungen sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Dies ist für die beabsichtigte Nutzung auch nicht erforderlich.

7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Bei vorliegender Anlage fällt jedoch nutzungsbedingt kein Abfall an.

7.3 Wasserwirtschaft

7.3.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

7.3.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der Anlage fallen keine Schmutzwässer an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich.

Die Reinigung der Module darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser der kompletten Freiflächen sowie der Dachwässer der baulichen Anlagen erfolgt innerhalb des Planungsgebietes wie bisher. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

In Abhängigkeit der Einschätzungen der zuständigen am Verfahren beteiligten Fachbehörden ist dies gegebenenfalls zu konkretisieren. Sollten hierfür Erfordernisse abzuleiten sein, gehen diese zu Lasten des Anlagenbetreibers.

7.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt aktuell, auch durch die Änderungen der BauGB-Novelle 2011, in der kommunalen Bauleitplanung an Bedeutung und veranlasst die Kommunen in diesem Zusammenhang den Klimaschutz zu berücksichtigen.

Elektrizität

Das Versorgungsnetz wird unterhalten durch die

Bayernwerk AG – Netzservice Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf

Netzeinspeisung der geplanten Anlage

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen, welche ebenfalls einzuhalten sind.

Gas

Das Planungsgebiet wird nicht von Gashochdruckleitungen berührt.

7.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Bezüglich des abwehrenden und vorbeugenden Brandschutzes wird im vorliegenden Vorhaben auf gegebenenfalls besondere Anforderungen speziell für Photovoltaikanlagen hingewiesen. Hierbei ist besonders DIN 14095 zu beachten, ein entsprechender Feuerwehrplan vorzusehen. Dieser ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

Im Falle der Bereitstellung einer gewaltlosen Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 vorgesehen werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrt / Aufstell- und Bewegungsflächen) sind entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007, letzte Änderung v. Oktober 2009) einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit im Schadensfall muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Nennung und die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die technische Anlage angebracht sein. Dies ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

Hinweis:

Die Belange des Brandschutzes gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Freiflächenphotovoltaikanlagen gelten hinsichtlich des Immissionsschutzes im Allgemeinen als absolut umweltfreundlich.

Schall-/ Schadstoffemissionen

Von Batteriespeicheranlagen können schädliche Umweltauswirkungen durch elektromagnetische Felder und Geräusche verursacht werden. Für Emissionen in Form von elektromagnetischen Feldern durch Batteriespeicher und Transformatoren sind die Vorgaben und Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) erhalten. Für Lärmimmissionen, die von Batteriespeichern und Transformatoren hervorgerufen werden können, sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) einzuhalten.

Datenblätter mit Angaben der Schallleistungspegel der jeweiligen Aggregate (Transformstationen, Wechselrichter, Übergabestation, Kühler usw.) der Batteriespeicher werden im weiteren Verfahren beigelegt.

Zudem sind ggf. immissionsschutzfachliche Beurteilungen durchzuführen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Blendwirkungen

Ggf. ist in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Blendgutachten zu erstellen.

Hinweise:

Im Besonderen wird weiterhin auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, bearbeitet durch die ARGE Monitoring PV-Anlagen hingewiesen. In diesem Leitfaden werden sämtliche möglichen Umweltauswirkungen, sowie die daraus möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen durch PV-Freiflächenanlagen, auch die auf Menschen aufgezeigt. Auch hier wird keinerlei Beeinträchtigung für die Gesundheit des Menschen festgestellt.

Immissionen in Form von Staub, Steinschlag

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb der Geltungsbereiche

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m²	GESAMT- FLÄCHE IN m²
GELTUNGSBEREICH FL.-NR. 669 TF, GMKG NEUFRAUNHOFEN		
geplante umlaufende Pflegebereiche inkl. Betriebswege innerhalb der Zaunanlage	3.048	34.099
geplante Zufahrten	26	
bestehende Grünflächen und Gehölzbestände, zu erhalten	1.597	
geplante Randstreifen / Grünstreifen außerhalb Zaunanlage	4.972	
Nettobaufläche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Batteriespeicher / Lagercontainer	24.456	
GELTUNGSBEREICH FL.-NR. 1846 TF, GMKG NEUFRAUNHOFEN		
geplante umlaufende Pflegebereiche inkl. Betriebsweg innerhalb der Zaunanlage	2.552	33.691
geplante private Verkehrsfläche (Zufahrten)	48	
geplante Eingrünung außerhalb der Zaunanlage	371	
geplante Randstreifen / Grünstreifen außerhalb Zaunanlage	2.822	
Nettobaufläche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Batteriespeicher / Lagercontainer	27.898	
GELTUNGSBEREICH FL.-NR. 734 TF, GMKG NEUFRAUNHOFEN		
geplante umlaufende Pflegebereiche inkl. Betriebsweg innerhalb der Zaunanlage	5.145	121.307
geplante private Verkehrsfläche (Zufahrten)	50	
geplante Eingrünung außerhalb der Zaunanlage	1.431	
geplante Randstreifen / Grünstreifen außerhalb Zaunanlage	5.441	
Nettobaufläche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Batteriespeicher / Lagercontainer	109.240	
GELTUNGSBEREICH FL.-NR. 677 TF, GMKG NEUFRAUNHOFEN		
geplante umlaufende Pflegebereiche inkl. Betriebsweg innerhalb der Zaunanlage	4.930	62.553
geplante private Verkehrsfläche (Zufahrten)	62	
geplante Eingrünung außerhalb der Zaunanlage	886	
geplante Randstreifen / Grünstreifen außerhalb Zaunanlage	11.816	
	3.007	
Nettobaufläche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Batteriespeicher / Lagercontainer	41.852	

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12 ANLASS

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sondergebietsflächen mit der Nutzungszuordnung Photovoltaik zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen, bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

13 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die grünordnerische Intention sieht die Reduzierung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Festsetzung versickerungsfähiger Aufstellflächen und Anlagenzufahrten
- Erhalt der bestehenden randlichen Gehölze
- Anlage mesophiler Gebüsche standortheimischer Arten als Ausgleichsflächen
- Anlage und Pflege gebietsheimischer Extensivwiesen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, falls erforderlich

14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Aufstellflächen, Zufahrten (Ziffer 4 Festsetzungen durch Text)

Ziel ist es, die Verkehrsflächen versickerungsfähig zu gestalten, um eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Der innenlaufende Betriebsweg sowie Stichwege zu den Trafostationen und Flächen um die Wechselrichter können als Schotterflächen ausgebildet werden.

Die umlaufenden Pflegewege dienen der Pflege der Modulflächen innerhalb der Zaunanlage. Die Pflegewege sind zwischen Zaun und Modulfeld gelegen und werden als extensives Grünland entwickelt und gepflegt. Eine Differenzierung zu den unter den Modultisch befindlichen Flächen und den außerhalb der Einfriedung befindlichen Wiesenflächen findet nicht statt.

Ansaat und Pflege der Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Zaunanlage (Ziffer 5 Festsetzungen durch Text)

Die extensive Wiesennutzung führt zu vielfältigen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie Grundwasserschutz, Förderung der Artenvielfalt, Insektenschutz u.Ä.

Anlage und Pflege der Pflanzflächen (Ziffer 6 und 7 Festsetzungen durch Text)

Ziel ist es hier, eine Einbindung in das Landschaftsbild zu schaffen.

Die festgesetzten Gehölze sind an die vorhandenen Standortbedingungen angepasst und können sich so zu naturschutzfachlich wertvollen Beständen entwickeln.

Artenschutz / Vermeidungs- und Minimierungs- / CEF-Maßnahmen (Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

Im Zuge einer Bestandserfassung von Brutvögeln mit Schwerpunkt Feldvögel (Erfassung 2025) werden Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sowie zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Ebenso werden Flächen zur Bereitstellung von erforderlichen externen Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren ergänzt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird zusätzlich ein internes Feldlerchenkonzept innerhalb der Anlagenflächen integriert. Eine erfolgreiche Annahme der Flächen innerhalb der Anlage durch Feldlerchen ist mittels Monitorings nachzuweisen (Brutstatus C – sichere Brüten / Brutnachweis). Kann nach Fertigstellung im Zuge des Monitorings ein entsprechender Brutstatus dokumentiert werden, können die externen Maßnahmenflächen rückgebaut werden.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

15.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Zusätzlich werden bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Neuregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung vom 05.12.2024 für eine vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs herangezogen.

15.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Der Eingriffsbereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage wird zum einen als strukturarme Ackerflächen, keine bedeutsamen Artvorkommen (BNT A11 gemäß Biotopwertliste) mit 2 WP (Wertpunkte) eingeordnet, zum anderen als Intensivgrünland (BNT G11) mit 3 WP (Wertpunkte). Wertvollere Bereiche, wie Schilfröhrichte und Hochstaudenfluren werden mit Modulen oder Wegen belegt.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung wird im Zuge des weiteren Verfahrenablaufs im UMWELTBERICHT abgehandelt.

15.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzguts Arten und Lebensräume mit abgedeckt. Liegt eine Ausnahme vor, so wird ein zusätzlich erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf verbal-argumentativ festgelegt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Spezifische Aussagen hierzu werden im Zuge des weiteren Verfahrens getroffen.

15.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Im Dezember 2024 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Regelung für Ausgleichsflächen bei PV-Freiflächenanlagen vereinfacht, wonach PV-Freiflächenanlagen künftig ohne zusätzlichen Ausgleichsbedarf zum Regelfall werden sollen. Demnach besteht fortan für zwei Falltypen (Anwendungsfall 1 und 2) eine vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Die bisher geltenden grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen (Standortwahl, keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche, fachgerechter Umgang mit Boden, keine Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine ausreichende Durchlässigkeit der Anlagen für Tiere) bleiben weithin unverändert bestehen.

Für das vereinfachte Verfahren werden zwei Anwendungsfälle beschrieben. Im ersten Falltyp entfällt der Ausgleich vollständig, im zweiten Falltyp liegt der Ausgleichsbedarf bei 10%, wobei dieser nach Möglichkeit zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend erbracht werden soll.

Unter Einhaltung nachstehender allgemeiner Voraussetzungen und Vorgaben kann das vereinfachte Verfahren (Anwendungsfall 1 oder 2) angewendet werden:

- Ausgangszustand der Anlagenfläche gehört gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen und hat einen Grundwert von ≤ 3 Wertpunkten,
- geringe naturschutzfachliche Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes,
- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine PV-Freiflächenanlage, für die folgendes gilt:
 - keine Ost-West ausgerichteten Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung der Modultische, bei der die von Modulen in Anspruch genommene Grundfläche (Projektionsfläche) mehr als 60 % der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche) in Anspruch nimmt,
 - Gründung der Module mit Rammpfählen und
 - Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden: 80 cm.

Vereinfachtes Verfahren - Anwendungsfall 1

Vorgaben für Gestaltung und Betrieb der PV-Freiflächenanlage:

- Anlagenfläche: max. 25 ha, davon
 - Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche: max. 2,5 %.
- Dies bezieht sich auf Versiegelungen beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Rempfpfähle sind hiervon explizit ausgenommen.

Unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben liegen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor. In diesen Fällen entsteht diesbezüglich **kein Ausgleichsbedarf**. Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit der konkreten örtlichen Verhältnisse erforderlich.

Vereinfachtes Verfahren - Anwendungsfall 2

Sind die Voraussetzungen des Anwendungsfalles nicht erfüllt, so kann das Vereinfachte Verfahren im Anwendungsfall 2 zum Tragen kommen.

Vorgeben für Gestaltung und Betrieb der PV-Freiflächenanlage:

- Zielzustand: extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland (mind. Biotop- und Nutzungstyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212))
- Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßnahmen zu beachten:
 - Ausreichende Besonnung,
 - Begrünung unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut,
 - 1-2-schürige Mahd unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder standortangepasster Beweidung

Unter Beachtung vorstehender Maßnahmen beträgt der erforderliche Umfang des zu erbringenden Ausgleichs 10% der Projektionsfläche (= senkrechte Projektion der Aufständerung mit Modulen auf den Boden). Voraussetzung hierfür ist, dass der Grundwert des Ausgangszustand ≤ 3 Wertpunkten gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen beträgt.

Für alle übrigen Falltypen ist der Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes rechnerisch nach der Methodik des Leifadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln. Durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Vermeidung kann dieser bei Freiflächenphotovoltaikanlagen mittels Anpassung des Planungsfaktors um bis zu 100% reduziert werden:

AUSGLEICHS- BEDARF	=	EINGRIFFS- FLÄCHE	x	WERTPUNKTE BNT / M² EIN- GRIFFSFLÄCHE	x	BEEINTRÄCH- TIGUNGS- FAKTOR	-	PLANUNGS- FAKTOR
-----------------------	---	----------------------	---	---	---	-----------------------------------	---	---------------------

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

15.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Für den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage wird der gemäß unter 15.2 beschriebene Anwendungsfall 1 herangezogen. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor. Es entsteht kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf für den Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage.

15.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Ein Ausgleich wird nur für das Vorkommen eines Feldlerchenbrutpaares erforderlich. Ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf entsteht voraussichtlich nicht (s.o.).

Die Bereitstellung der erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie unter Berücksichtigung relevanter Artenschutzerfordernisse.

Bisweilen wurde zusätzlich zu externen CEF-Maßnahmenflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit eines internen Feldlerchenkonzeptes für den vorliegenden Anlagenstandort erarbeitet. Mittels Monitorings ist hierbei die erfolgreiche Annahme (Brutstatus C – sicheres Brüten / Brutnachweis von mindestens einem Feldlerchenpaar) der integrierten Feldlerchenflächen nachzuweisen. Kann nach Fertigstellung der Anlage im Zuge des Monitorings dann ein entsprechender Brutnachweis dokumentiert werden, können die externen Maßnahmenflächen rückgebaut werden.

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung muss gemäß §39 BNatSchG zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Bauarbeiten sind unmittelbar nach der Baufeldfreiräumung zu beginnen. Sollte es zu Verzögerungen beim Bauablauf kommen oder der Bau im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September stattfinden, muss in der Zwischenzeit sichergestellt werden, dass eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Eingriffsbereich ausgeschlossen ist. Vor Beginn der Brutperiode ab März kann daher durch Maßnahmen, wie dauerhafte Vergrämung mit Flatterband oder Vergrämung durch regelmäßiges Grubbern, die Ansiedlung von Bodenbrütern hinlänglich sicher verhindert werden. Die Vergrämung bzw. die generelle Baufeldfreimachung darf nur erfolgen, sofern zu diesem Zeitpunkt geeignete CEF-Maßnahmen und -Flächen für die jeweils betroffenen Feldlerchenreviere existieren. Außerdem ist zusätzlich vor Baubeginn die Fläche durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung auf Brutaktivitäten der Feldlerche hin zu kontrollieren, sofern der Zeitraum in die Brutperiode der Feldvögel fällt.

Flächen

Für die Feldlerche sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen (Flächenausdehnung ca. 400 m²) freizuhalten und gemäß den Ansprüchen der Feldlerchen an ihr Bruthabitat zu entwickeln und zu pflegen. Die unversiegelten Wartungswege innerhalb dieser Bereiche können mit einbezogen werden. Die Freibereiche auf der Solarfläche sind als Bruthabitate durch Ansaat mit maximal halber Ansaatstärke anzulegen. Um dauerhaft eine kurze und lückige Vegetation zu etablieren ist innerhalb der Bereiche jährlich bzw. je nach Wüchsigkeit eine Störung der Vegetation durch Grubbern oder Striegeln durchzuführen.

Monitoring

Im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Inbetriebnahme ist innerhalb des Solarparks ein Feldlerchenmonitoring im Zeitraum von Mitte März bis Ende Mai zur Erfolgskontrolle durchzuführen und die Ergebnisse der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring kann beendet werden, sobald ein Bruterfolg nachgewiesen wurde (mindestens ein Brutpaar).

Sollten Lenkungsmaßnahmen zur Attraktivitätsförderung notwendig sein, müssen diese mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Konnte in den ersten fünf Jahren Betriebszeit kein einziger Nachweis von mindestens zwei Feldlerchenrevieren auf der Solarparkfläche nachgewiesen werden, muss der bereits umgesetzte externe Ausgleich über die gesamte Betriebszeit erhalten bleiben.

15.5 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Allgemeines

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Die Untere Naturschutzbehörde sollte in geeigneter Weise über die Meldung informiert werden.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

Sicherung der Kompensationsflächen

Für den Fall der Nichterfüllung ist die Gemeinde Neufraunhofen berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsfläche entsprechend den Festsetzungen erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

16 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur/fin_web/

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREIT-
BAND UND VERMESSUNG:

<http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN:

<http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN:

<https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – REGIONALPLAN REGION LANDSHUT:

<http://www.region.landshut.org/plan>