

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“

VORENTWURF

Begründung

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber Stadt Vilsbiburg
Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Telefon 08741 / 305-0
Telefax 08741 / 305-555
Stadt@vilsbiburg.de

Planung MARION LINKE
KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de

LANDSCHAFT	STÄDTEBAU	FREIRAUM
		

Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin
B. Eng. David Vogt

Landshut, den 27. Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum	4
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation	5
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	5
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	7
4.1 Planungsauftrag	7
4.2 Standortwahl	7
4.3 Städtebaulicher Kontext	10
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 31	11
5.1 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“	11
5.2 Erschließung	11
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte	11
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	11
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	12
8. Ver- und Entsorgung.....	13
9. Immissionsschutz	13
10. Nachrichtliche Übernahmen	14
■ Rechtsgrundlagen.....	15

ANLAGEN

■ Kriterienkatalog zur Beurteilung der geplanten PV-Freiflächenanlage „Wachsenberg“ ..	5 Seiten
■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 31 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ der Stadt Vilsbiburg	36 Seiten
mit	
▪ Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
▪ naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen	
Prüfung (saP) – hier zur Feldlerche	10 Seiten
▪ Sichtfeldanalyse	M 1 : 2.000
■ Visualisierung vom 11.06.2026 – Verfasser: Bürgersolar GmbH	9 Seiten
■ Ergebnisdokumentation der Feldvogel-Kartierung 2026 mit Bewertung Verfasser: Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Straßhäusl	5 Seiten

1. Anlass

In Zeiten des Klimawandels, der Energiewende nach dem 11.03.2011 und steigender Preise für fossile Energieträger ist die Nutzung erneuerbarer Energien von allgemeinem volkswirtschaftlichem Interesse. Dem wird vom Gesetzgeber durch das „Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien“ (EEG) Rechnung getragen. Daher strebt die Stadt Vilsbiburg im Osten ihres Gemeindegebietes die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage an.

Voraussetzung für die Genehmigung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist das Vorhandensein bzw. die Neuaufrstellung entsprechender Bauleitpläne (Bebauungsplanebene sowie ggf. die Anpassung des Flächennutzungsplans), die der Nutzung entsprechen.

Während in bestehenden Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten eine gewerbliche Nutzung von Photovoltaik-Anlagen grundsätzlich zulässig ist, weist man bei Neuaufrstellungen i. d. R. Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO aus. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten.

Verbindliche Grundlagen sind zum einen die Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Ministerium des Innern vom 19.11.2009 und 14.01.2011 (Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie zum anderen der Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 28.11.2007 sowie den Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024.

Der Stadtrat Vilsbiburg hat daher in der Sitzung am 05.05.2025 nach einer Ortseinsicht vorab am selben Tage beschlossen, dass **der Flächennutzungs- und Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg durch das **Deckblatt Nr. 31** geändert und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgewiesen wird. Zeitgleich wird im Parallelverfahren der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ aufgestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Bei einer prognostizierten jährlichen Stromerzeugung von rund 12,88 GWh kann durch den Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage unter Zugrundelegung des aktuellen CO₂-Emissionsfaktors des deutschen Strommixes rechnerisch eine Bruttovermeidung von rund 4.430 Tonnen CO₂ pro Jahr erreicht und damit ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Reduzierung energiebedingter Treibhausgasemissionen geleistet werden.

2. Umfang und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Der Geltungsbereich umfasst mit 9,6 ha das gesamte Grundstück der Fl.Nr. 469, Gemarkung Wolferding, der Stadt Vilsbiburg im Regierungsbezirk Niederbayern. Das Planungsgebiet liegt direkt südöstlich des Siedlungsgebietes Wachsenberg. Das nächstgelegene Wohngebäude (Hausnr. 66) ist rund 120 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Hausnummer 88 stellt eine Stallung dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Vils-Hügelland auf einer Kuppenlage bis nahezu 500 m_{üNN} im Südwesten des Geltungsbereiches. Das Gelände fällt in Richtung Norden und Osten bzw. Südosten auf bis 487,5 m_{üNN}.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 31 wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch Waldflächen (Nadelwald, Fl.Nrn. 471/4, 672, Gemarkung Wolferding, Stadt Vilsbiburg und Fl.Nr. 646, Gemarkung Bonbruck, in der Gemeinde Bodenkirchen),
- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen),
- am Nordrand verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Sippenbach im Osten bis hin im Westen zur Bundesstraße B 299 und B 388. Zwischen dem Geltungsbereich und dieser besteht eine Baum-Strauch-Hecke und drei Straßenbäume,
- im Westen befindet sich der Siedlungsbereich Wachsenberg samt Stallungen und einer bestehenden PV-Anlage,
- die momentane Zufahrt zum Siedlungsbereich Wachsenberg erfolgt über eine Straße, Fl.Nr. 468, Gemarkung Wolferding, welche sich dann als geschotterter Feldweg, Fl.Nr. 471, Gemarkung Wolferding, fortsetzt.

Die angrenzenden Gehölzbestände, wie auch die südlich gelegenen Waldbestände, werden von der Planung nicht berührt und bleiben somit weiterhin erhalten. Sämtliche umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weiterhin als „Flächen für die Landwirtschaft“ nutzbar und erschlossen.

2.2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich in Kuppenlage bei 498 müNN und fällt von dort nach Norden und Osten um rund 10 Höhenmeter auf 487,5 müNN. Im Nordwesten besteht die Hofstelle Wachsenberg. Die geteerte Hofzufahrt bzw. der weiterführende Schotterweg stellen gegenwärtig die Erschließung am Westrand dar.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser beginnen in rund 120 m im Westen. Hierbei handelt es sich um die Hausnummer 66 des Gehöftes Wachsenberg. Die Hausnummer 88, welche sich rund 10 m westlich des Geltungsbereiches befindet, stellt eine Stallung dar.

Im näheren Umfeld befinden sich die Siedlungsbereiche Oberschellenberg ca. 310 m nördlich, Schußreit ca. 420 m nordöstlich, Sippenbach ca. 590 m südöstlich und Hinterwimm ca. 410 m westlich. Ausschließlich von diesen im Nahbereich befindlichen Siedlungsbereichen sind Sichtbeziehungen auf das geplante Vorhaben möglich. Hierzu liegt dem Umweltbericht eine Sichtfeldanalyse im M 1 : 2.000 sowie die zugehörigen Visualisierungen bei.

Die geschlossenen Siedlungsbereiche (WA, MD) der Stadt Vilsbiburg beginnen in etwa 1 km nördlich im Stadtteil Achldorf. Die Stadtmitte von Vilsbiburg befindet sich etwa 3,4 km nordwestlich.

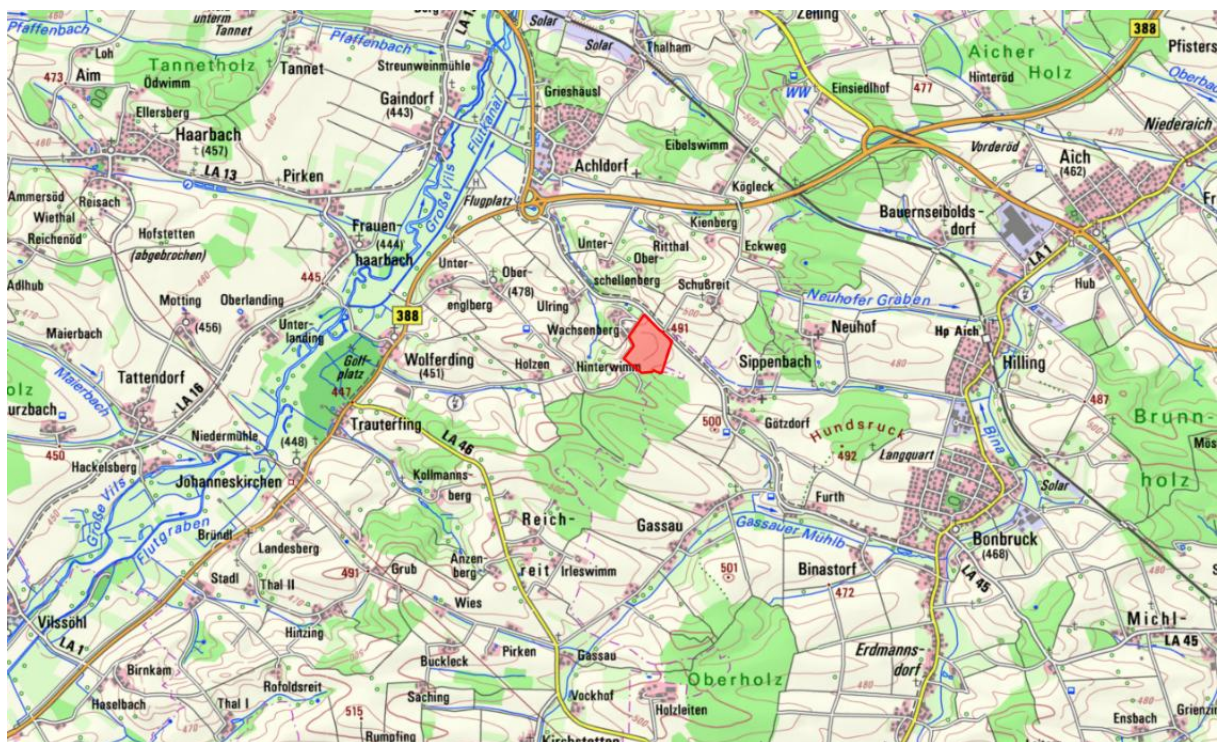
Die Erschließung erfolgt über die am Nordrand verlaufende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Achldorf und der südöstlich gelegenen Ortslage Sippenbach. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B 299 in einer Entfernung von rund 1 km Luftlinie und die Bundesstraße B 388 in ca. 800 m.

Am Ostand des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 31 verläuft die Gemarkungsgrenze von Bonbruck und Wolferding und zugleich die Stadtgrenze Vilsbiburgs zur Nachbargemeinde Bodenkirchen. Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Vilsbiburg. Die Stadt Vilsbiburg liegt im Südosten des Landkreises Landshut im Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet selbst stellt im Westen eine Kuppenlage mit im Mittel 498 müNN dar. Das Gelände fällt dann nach Norden auf 487,4 müNN, im Nordosten auf 489,9 müNN und im Südosten auf bis zu 487,5 müNN.

Die Kuppenlage stellt eine Wasserscheide zwischen dem Einzugsgebiet der Großen Vils im Norden und Westen und dem der Rott im Süden und Osten dar. Etwa 250 m im Osten ist der Sippenbach als Gewässer III. Ordnung verzeichnet, der zu Rott hin entwässert, ebenso wie der südlicher fließende Gassauer Mühlbach (ALKIS – Tatsächliche Nutzung im OnlineViewer Geodaten Online, BayernAtlas plus). Beide münden nördlich bzw. südlich von Bodenkirchen in die Bina, die weiter nach Osten fließt und beim Markt Massing in die Rott mündet.

Der Geltungsbereich zählt zum Naturraum 060 Isar-Inn-Hügelland und wird der Untereinheit 060 B– Vils-Hügelland zugeordnet.



Ausschnitt Topographische Karte

(Quelle: Geoportal Bayern, ohne Maßstab)

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich sowie der überwiegende Teil der angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hier bestehen, wie auch im Geltungsbereich, intensiv genutzte Ackerflächen. Weiter südlich schließt ein zusammenhängendes Waldgebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst nur eine Teilfläche der Fl.Nr. 469, Gemarkung Wolferding. Im Südwesten der Fl.Nr. 469 verbleibt eine ca. 30 m breiter Streifen als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Nahezu das gesamte Planungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Nutzfläche – hier als Ackerfläche (A 11) – genutzt. Kleinstflächig besteht noch Intensiv-Grünland (G 11) im Westen als regelmäßig gemähtes Begleitgrün entlang der Gemeindeverbindungsstraße und des Schotterweges im Geltungsbereich. Die Zuwegung erfolgt derzeit über die Hofstelle Wachsenberg von Westen her.

Die gegenwärtigen Nutzungen und Vegetationstypen sind im Plan Skizze Bestandssituation M 1 : 2.000 dargestellt, der dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)** weist in seinen Grundsätzen explizit auf die Energiegewinnung aus Sonnenenergie (Photovoltaik) hin. Im Grundsatz 1.3 Klimawandel wird auf „die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien“ verwiesen, in den Zielen wird unter 6.2 Erneuerbare Energien die verstärkte Erschließung und Nutzung dieser gefordert. Die Anlage von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorten wird unter Punkt 6.2.3 empfohlen. Durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an diesen vorbelasteten Standorten soll die Beeinträchtigung bisher ungestörter Landschaftsteile verhindert werden (siehe auch Punkte 7.1.3 und 6.2.3). Nach den Grundsätzen 3.3 Vermeidung von Zersiedelung, 7.1 Natur und Landschaft und 7.2 Wasserwirtschaft sollen die Zersiedelung der Landschaft verhindert, Infrastruktureinrichtungen gebündelt und Neubaupläche möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass sich ein möglicher Standort nach bauleitplanerischer Prüfung mit anderen Standortalternativen nur in Fallgestaltungen, in denen eine Beeinträchtigung der genannten Grundsätze und Ziele nicht in gravierender Weise zu befürchten ist (insbesondere naturschutzfachliche Belange, Beurteilung der Fernwirkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie wasserwirtschaftliche Belange), weiter verfolgt werden kann.

Die Bauleitplanung ist mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) vereinbar.

Die „bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten“, Stand 10.12.2021, wurde für die Planung überprüft, ebenso deren Aktualisierung in Form der Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, vom 05.12.2024.

Das Kriterium der vorbelasteten Räume, hier die Nähe zu Verkehrsflächen (Autobahn, Bahn) oder Freileitungen bestehen nicht. Ebenso handelt es sich nicht um eine Konversionsfläche.

Laut **Regionalplan der Region 13 Landshut** (Stand 07.03.2024) befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gemäß der Karte B VIII „Wasserwirtschaft“ in Kraft getreten am 02.03.2019 – Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ – das **Vorranggebiet für Wasserversorgung T50** Einsiedlhof und Zeiling. Dieses reicht vom Südosten des Siedlungsbereiches Vilsbiburgs bis südlich kurz vor Sippenbach. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Vilsbiburg Einsiedlhof“ befindet sich in rund 1,7 km nördlicher Entfernung. Ansonsten finden sich keine weiteren Einträge im Geltungsbereich.

Direkt im südlich des Geltungsbereiches ist laut der Karte B VI Energie – verbindlich erklärt am 13.01.2024 – das **Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen 54** – Götzdorf verzeichnet. Im BayernAtlas ist eine **Gebietskulisse Windkraft**, welche für die Windkraftnutzung bedingt geeignet ist und besonders

zu prüfen ist, zu finden (Zugriff August 2026). Kleinfächig ist im nördlichen Teil der vorherig genannten Gebietskulisse Windkraft eine nicht geeignete Fläche im Regionalplan enthalten.

Der **Regionale Grünzug** „Nr. 10 – Vilstäler“ sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ befindet sich rund 1,6 km im Westen. In näherer Umgebung besteht kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

Waldfunktionen sind im südlich angrenzenden Waldbestand teilweise gegeben. Teile der Waldflächen werden gemäß digitaler Waldfunktionskarte des Bayern Atlas als Schutzwald für Landschaftsbild, Regionaler Klimaschutzwald, Historisch wertvoller Waldbestand und Lehre und Forschung dargestellt.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich aufgrund der Kuppenlage weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld. Das nächstgelegene erstreckt sich im Bereich der Großen Vils, ca. 1,5 km im Westen. Nur äußerst kleinfächige Teile im Nord- und Südeck des Geltungsbereiches als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

3.2 wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

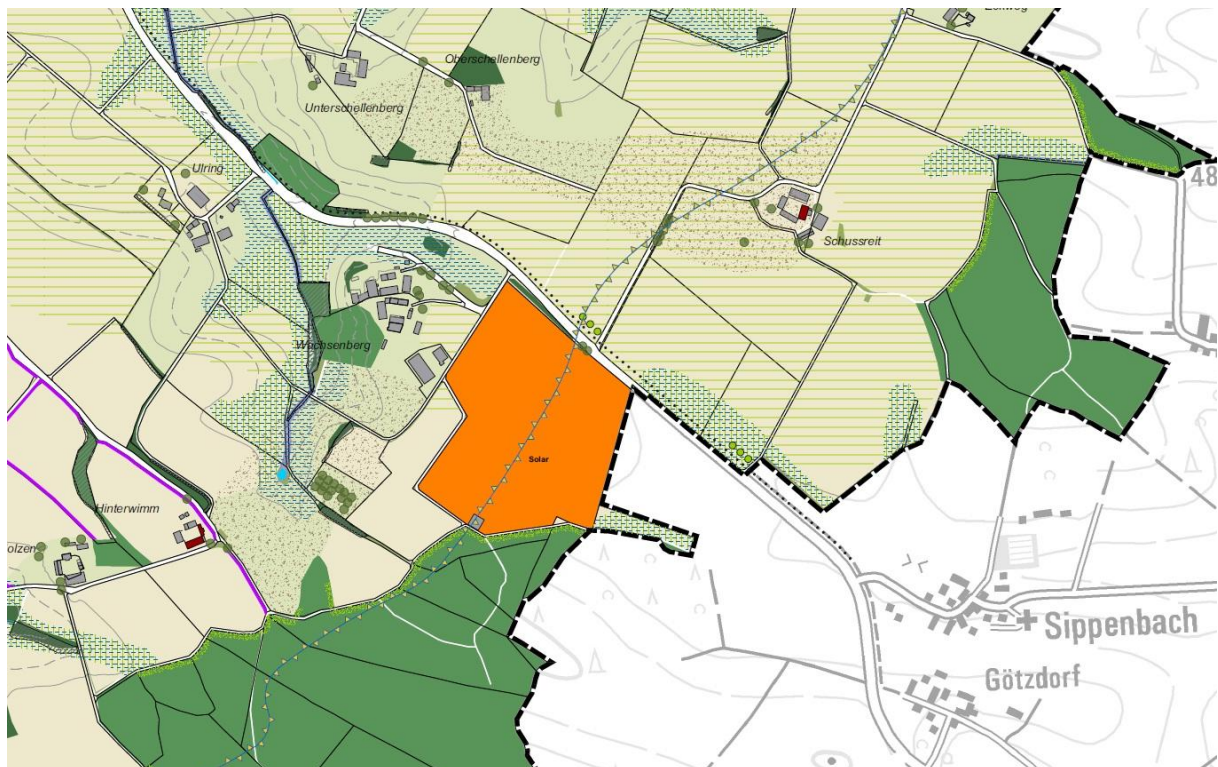
Der Geltungsbereich befindet sich am Südostrand des Stadtgebietes. Im wirksamen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Vilsbiburg** vom 25.05.1998 ist dieser als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden grenzen Waldflächen, hier Nadelwald, an.

Im Westen ist das Gehöft Wachsenberg als Gebäude im Außenbereich inmitten von Dauergrünland dargestellt.

Dieser Bereich wird vom **integrierten Landschaftsplan** zugleich mit der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet. Hier handelt es sich um die Biotope mit den Nummern B 76.3, B 76.5 und B 76.6.

Das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg ist bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg – Entwurf vom 20. April 2026 – Planverfasser: PLANKREIS, Nürnberg, und WGF Landschaft, Nürnberg, enthalten.

Der Umgriff ist ggf. dem Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 31 anzupassen, d. h. die Herausnahme eines ca. 30 m breiten Streifen im Süden einzuarbeiten.



Auszug aus der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan** der Stadt Vilsbiburg
Entwurf vom 20. April 2026, Planverfasser: PLANKREIS und WGF Landschaft, Nürnberg
ohne Maßstab

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die baurechtliche Zulässigkeit von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert grundsätzlich eine gemeindliche Bauleitplanung. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten. Es bietet sich für die Festsetzung bzw. Darstellung der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet im Sinn von § 11 Abs. 2 BauNVO an.

4.2 Standortwahl

Wesentlich für eine umwelt- und landschaftsverträgliche und zugleich wirtschaftlich sinnvolle Photovoltaik-Freiflächenanlage ist die Wahl eines geeigneten Standortes für die Errichtung einer Solaranlage (Quelle Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, LfU Januar 2014, Kapitel 3.2). Hierbei sind folgende Gesichtspunkte ausschlaggebend:

■ Kriterien zur Standortbewertung

Tabelle 1 schutzgutbezogene Beurteilungskriterien
für eine Standortbewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Schutzgut	Ausschlusskriterien	Restriktionen	Eignung
Arten und Lebensräume	- nach BNatSchG §§ 23-30 geschützte Flächen: - Naturschutzgebiete § 23, - Nationalparke § 24, - FFH- und SPA-Gebiete § 32, - gesetzlich geschützte Biotope inkl. Wiesenbrütergebiete, - Vorkommen streng geschützter Arten - Ausgleichs- und Ökokontoflächen	- unzerschnittene Räume, - kleinteilige Nutzungsmosaik mit Gefahr der Überprägung des naturraumtypischen Formenschatzes von Natur und Landschaft	---
Boden	- Grünlandnutzung (Vorgaben des § 32 Abs. 2 und 3 EEG), - seltene Böden (Moore, Sande) - Boden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG	- ertragreiche Böden, - Altlastenverdachtsflächen, sofern keine Gründung möglich ist	Konversionsflächen, Vorbelastungen, z. B. rekultivierte Abbaugelände Aufschüttungen, Lagerplätze
Wasser	- Überschwemmungsgebiete, - Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. Nr.1 WHG (ab 01.03.2010) - Still- und Fließgewässer	- Retentionsräume in den Tallagen	---
Klima und Luft	- Grünlandflächen (= Kaltluftentstehungsgebiete), - Waldflächen (= Frischluftproduktion), - Bahnen für Frischluftzufuhr und Luftaustausch	- Kaltluftbahnen in den Tallagen, - Verschattung durch benachbarte Flächen, v. a. Wald, Gehölzbestände und Gebäude (etwa dreifachen Abstand der Höhe als Mindestabstand freihalten)	bevorzugt Südwest-, Süd- oder Südost-Exposition, ebene bis flach geneigte Standorte
Landschaft	- nach BNatSchG geschützte Flächen: - Naturdenkmäler (§ 28), - Landschaftsbestandteile und Grünbestände (§ 29), - Fluss- und Seeuferbereiche - weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen	- landschaftliche Vorbehaltsgebiete, - Landschaftsschutzgebiete (Art. 10) - Einsehbarkeit von Ferne / Exponiertheit bzw. Vis-a-vis-Situationen, - bedeutende Kulturlandschaften, - kleinteilige Nutzungsmosaik mit Gefahr der Überprägung des naturraumtypischen Formenschatzes von Natur und Landschaft	beste-hende Vorbelastungen durch Verkehrsstrassen, Leitungsstrassen

Schutzgut	Ausschlusskriterien	Restriktionen	Eignung
		- wertvolle Flächen zur Naherholung, attraktive Freiräume (Tourismus)	sen, Abbauflächen und Nähe zu GE GI-gebieten
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler einschließlich Sichtbeziehungen auf diese, - Vorranggebiete für Bodenschätze	- Bodendenkmäler und Geotope mit Archivfunktion nach § 2 BBodSchG, - weiteres Umfeld um Baudenkmäler / kulturhistorisch wertvolle Gebäude, - Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze	---
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	- Wohngebiete (WA und WR), - Gemeinbedarfsflächen, - institutionelle Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen	- Nähe zu Wohngebieten (WA, WR), - Nähe zu Wohngebäuden im Außenbereich - Naherholung und Tourismus	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (GE, GI, MI, MD, SO)

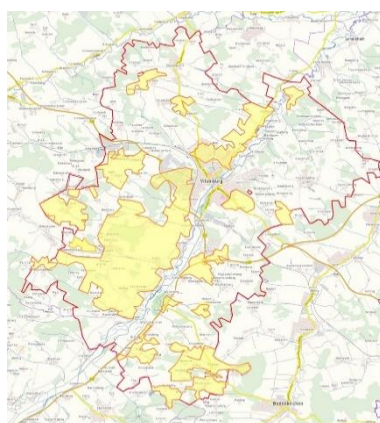
Die Stadt Vilsbiburg hat in Anlehnung an die Vorgaben des BayStmI, IMS vom 19.11.2009 sowie den Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, LfU Januar 2014, Kapitel 3.2 einen **Kriterienkatalog** erstellt und am 10. Mai 2021 gebilligt. Dieser wurde **geändert und am 18.11.2024 vom Stadtrat Vilsbiburg beschlossen und ist ab 12/2024 gültig**.

Anhand des **Kriterienkataloges der Stadt Vilsbiburg** sind die Kriterien 2 bis 9 als Abwägungskriterien zu verstehen, nur Kriterium Nr. 1 ist als Ausschlusskriterium formuliert. Im Folgenden werden die Kriterien genannt:

1. Sichtbarkeit / Landschaftsbild (Ausschlusskriterium)
2. Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung
3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden
4. Hanglagen
5. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit
6. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen
7. Netzanbindung
8. Begrenzung des jährlichen Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik
9. Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung

Das Stadtgebiet gehört gemäß der Freiflächen-Öffnungsverordnung des Landes Bayern nicht zu den „benachteiligten“ Flächen womit Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich nicht EEG förderfähig sind. Anhand des Kriterienkataloges der Stadt Vilsbiburg vom 10.05.2021 sind die Kriterien 2 -9 als Abwägungskriterien zu verstehen, nur Kriterium Nr. 1 ist als Ausschlusskriterium formuliert. Der Geltungsbereich weist **keine Ausschlusskriterien** auf. Auch sind die Böden gemäß dem Kriterium Nr. 3 **durchschnittlich** ertragreich, hier bezogen auf den Durchschnittswert von 53 im Stadtgebiet. Der Landkreisdurchschnitt liegt bei 56, somit unterdurchschnittlicher Ertrag.

Die ausführliche Alternativenprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene ist dem Kapitel 6.1 auf Seiten 29-31 im Umweltbericht zu entnehmen.



ertragreiche Standorte im Stadtgebiet
nach Auswertung im Geoportal Bayern

Durch großflächig ausgewiesene regionale Grünzüge und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete ergeben sich erhebliche **Restriktionen** für die Entwicklung von Bauflächen im Allgemeinen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Besonderen. Hier ist innerhalb des Stadtgebietes v. a. das Vilstal zu nennen. Hinzu kommen neben dem Vilstal auch die kleineren Taleinzüge, beispielsweise am Rettenbach. Diese **Gewässer-Entwicklungskorridore** und Potentiale für Retentionsflächen (Hochwassermanagement) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Weiterhin sind im Süden und Westen des Stadtgebietes großflächig ertragreiche Ackerböden gegeben (= hellgelbe Flächen in der Abb.). Diese sollten vorrangig der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Hier liegt die Ackerzahl mit 60 weit über dem örtlichen Durchschnitt (53) und dem Landkreis-Durchschnitt (56).

Als bevorzugt zu entwickelnde **vorbelastete Standorte** kommen 200 m breite Korridore entlang von Autobahnen, Bahntrassen und Freileitungen in Betracht sowie sog. Konversionsflächen, hier v. a. wiederverfüllte Abbauflächen. Im Stadtgebiet Vilsbiburg verläuft keine Autobahn. Allerdings ist eine Bahnlinie vorhanden, die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten quert. Weiterhin ist eine Vielzahl von Freileitungen gegeben, u. a. im Osten des Stadtgebietes eine Höchstspannungsleitung von Nord nach Süd führend.

Vor allem im Nordwesten des Stadtgebietes im Übergang zum Gemeindegebiet Geisenhausen sind Abbauflächen vorhanden, zum Teil in Abbau, zum Teil bereits rekultiviert (Falkenberg, Rieder im Feld). Weitere kleinflächige Abbaustandorte befinden sich im Nordosten am Südrand des Vilstals, z. B. im Bereich Marxbauer.

Im Bereich dieser **vorbelasteten Standorte** sind derzeit keine Flächen verfügbar bzw. bereits weitere Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Planung, z. B. am Standort Rieder im Feld.

■ Standorteignung

Für die Fläche, im Blick auf die Alternativstandorte im Stadtgebiet, sprechen nicht nur die Ausschlusskriterien anderer Standorte, sondern insbesondere die Eignung des Standortes hinsichtlich der geplanten Nutzung der gewonnenen Energie für die CO₂-Neutralisierung der Stadt Vilsbiburg.

Allerdings ermöglicht der Geltungsbereich durch die durch die z. T. nordexponierte Hanglage keine optimale Ausrichtung der Modultische.

Durch die bereits bestehenden Gehölze am Nordrand und den Wald im Süden ist der Geltungsbereich von Nord und Süd bereits größtenteils abgeschirmt und Blickbeziehungen auf den Geltungsbereich sind nur von Osten und Westen möglich. Blendwirkungen für die nächstgelegenen Wohnhäuser sind aufgrund der Ausrichtung nicht zu erwarten.

■ Netzanbindung und Einspeisemöglichkeit

Der geplante **Einspeisepunkt** wird auf der Fl.Nr. 999/1, Gemarkung Seyboldsdorf, in rund **4,3 km** Luftlinie Richtung Norden vorgesehen, siehe auch Kapitel 8 auf Seite 13.

■ Konfliktfreiheit

Bei der Anlage derartiger großmaßstäblicher Strukturen ist die Konfliktfreiheit des Standortes ein wesentlicher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Aspekt. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich von benachbarten Flächennutzungen wie z. B. Wohnen oder im Umfeld von öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Freizeiteinrichtungen, kann zu visuellen Störungen führen, beispielsweise zur

- **Störung des Ortsrandbildes**, insbesondere bei noch intakten dörflichen Strukturen,
- **Minderung der Erholungseignung** von siedlungsnahen Freiflächen oder Freizeiteinrichtungen,
- technische Überprägung der Landschaft,
- **Missachtung von Respektabständen** zu wertvollen Elementen im Ortsbild (Friedhof, Kirche, Übernachtungsbetriebe und Gastronomie (v. a. Außengastronomie) sowie weitere Gebäude mit besonderer Bedeutung für die Menschen).

Im Norden wird die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage durch einen Gehölzbestand sowie Einzelbäume abgeschirmt. Im Süden befindet sich ein geschlossener Waldbestand. Im Westen ist das Gehöft Wachsenberg verortet und schirmt das Vorhaben von Westen her ab. Durch die geplanten Strauchhecken an den Ost- und Westrändern der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine **wirksame Eingrünung** vorgegeben. Somit resultiert eine nur sehr eingeschränkte Einsehbarkeit von den nächstgelegenen Wohnhäusern, beginnend in rund 120 m im Westen, hier Haus-Nr. 66 des Gehöftes Wachsenberg, sowie den Siedlungsbereichen Oberschellenberg ca. 310 m nördlich, Schußreit ca. 420 m nordöstlich, Sippenbach ca. 590 m südöstlich und Hinterwimm ca. 410 m westlich.

Eine Erschließung besteht bereits durch die am Westrand vorhandene Zufahrt zum Gehöft Wachsenberg. Ergänzend wird im Osten des Geltungsbereiches eine gesonderte Zufahrt zur Photovoltaik-Freiflächenanlage vorgesehen.

Der Naherholungswert der Landschaft wird durch die begrenzte Einsehbarkeit nur geringfügig beeinträchtigt. Es werden keinerlei Wegeverbindungen durch das Vorhaben beeinträchtigt. Somit wird die hier nachrangige Erholungsnutzung aufgrund der Lage und der gegebenen Eingrünung nicht bzw. nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Die oben genannten Aspekte bzw. Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben.

Ein Verzicht auf Schadenersatzansprüche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser kann jedoch vertraglich verankert werden. Der Vorhabenträger kann aufgrund der Unterschreitung des Abstandes von 30 m zum angrenzenden Wald auf Schadenersatzansprüche an der Photovoltaik-Freiflächenanlage gegenüber dem Waldbesitzer der Fl.Nrn. 671/4, 672 und 646, Gemarkung Wolferding, durch umstürzende Bäume, Windwurf, herabfallende Äste u. v. m. verzichten.

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen (hier v. a. Konversionsflächen), Gebäudeleerstand (hier nicht relevant), Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (hier z. B. Photovoltaik-Dachanlagen) zählen können. Im Bereich der Stadt Vilsbiburg sind innerorts keine freien Bauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verfügbar. Auch sind die vorhandenen großflächigen Abbauf Flächen noch in Betrieb und stehen als Konversionsflächen für die geplante Nutzung Photovoltaik-Freiflächenanlage (noch) nicht zur Verfügung oder befinden sich in privater Hand und stehen der Stadt Vilsbiburg nicht zur Verfügung.

Es bestehen bereits mehrere Photovoltaik-Freiflächenanlagen, hier v. a. südlich vom Stadtgebiet Vilsbiburg zwischen dem Ortsteil Thalham und dem Übergang der Veldener Straße in die Bundesstraße B 299, hier entlang der Bahnstrecke nach Neumarkt-Sankt Veit sowie im östlichen Siedlungsbereich Vilsbiburgs nördlich des Saliterweges. Ebenso befinden tragen u.a. Biogasanlagen, Wasserkraftanlagen, Pelletheizung und Blockheizkraftwerke zur Gewinnung von erneuerbaren Energien bei.

Durch diese wird dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der Versorgung der Stadt Vilsbiburg mit regenerativen Energien Rechnung getragen. Dieser soll nun ausgebaut werden.

Seit dem Inkrafttreten der Freiflächen-Öffnungsverordnung des Landes Bayern sind auf landwirtschaftlichen Flächen errichtete Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich nach dem EEG förderfähig, sofern die Flächen als so genannte „benachteiligte“ Gebiete eingestuft sind. **Das Stadtgebiet von Vilsbiburg gehört nicht zu diesen benachteiligten** Gebieten (gemäß Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Stadt Vilsbiburg).

Durch die Beschränkung auf durchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich ertragsfähige Flächen wird auch dem Interessenskonflikt zwischen Lebensmittel- und Stromerzeugung Rechnung getragen. Hier werden für die Bauleitplanung Flächen herangezogen, die für eine Lebensmittelproduktion durchschnittlich bis unterdurchschnittlich ertragreich sind. Zugleich wird eine Synergie (Multicodierung) zwischen Extensivierung, Boden-/ Erosionsschutz und Biodiversität in einem stadtnahen Landschaftsausschnitt umgesetzt, der nur nachrangig der Erholungsnutzung dient.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Kuppenlage in der freien Landschaft. Durch die vielfältigen raumwirksamen Gehölzkulissen (Wald, Baumhecke, Hecken und Obstwiese) sowie die vor Ort ausgeprägte Topographie (Hänge, Geländehochpunkte), welche negative Blickbeziehungen wesentlich minimieren, ist der gewählte Standort im gesamtstädtischen Gefüge verträglich. Die Erholungsnutzung wird nicht eingeschränkt. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden nicht tangiert.

Eine Sicherung einer extensiven Grünlandnutzung neben Synergien in Bezug auf die Belange des Boden- und Wasserschutzes sowie der Biodiversität hier v. a. für das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Vorranggebiet für Wasserversorgung, ist Grundlage für eine Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ als ein Baustein bei der Umsetzung der Energiewende aus Sicht der Stadt Vilsbiburg.

Die ausführliche Alternativenprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene ist dem Kapitel 6.1 auf Seiten 29-31 im Umweltbericht zu entnehmen.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. In diesen **Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung** werden für die praktische Anwendung pauschalierte Anwendungsfälle aufgezeigt, die die rechtssichere Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ohne Ausgleich des Naturhaushaltes und insbesondere **ohne Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen ermöglichen**.

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 31

5.1 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Dauergrünland“ wird im Deckblatt Nr. 31 in ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“** geändert, um die Errichtung einer Solaranlage zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst 9,6 ha. Es werden 8,6 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ Sonderbaufläche dargestellt.

Eckdaten zur technischen Planung sind in Grundzügen der Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, Punkt 4.4 zu entnehmen. Einen Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es für die Bauleitplanung nicht, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

5.2 Erschließung

Die **Erschließung des Geltungsbereichs** ist im Osten über eine geschotterte Zu- und Abfahrt auf der Fl.Nr. 469, Gemarkung Wolferding, samt Wendepflaster geplant. Gegenwärtig ist der Geltungsbereich über die asphaltierte Straße bzw. der Zufahrt zum Gehöft Wachsenberg am Westrand zu erreichen.

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung sind derart angeordnet, dass die nächstliegenden Siedlungen nicht negativ beeinträchtigt werden und sämtliche wertvolle Landschaftsstrukturen der Umgebung (Hecken und Wälder) erhalten bleiben.

Nachdem die Geländeoberfläche einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Regelfall als Extensiv-Grünland hergestellt wird und sich somit nur durch die zulässige Errichtung der Module von den umgebenden Grünflächen unterscheidet, erfolgt auf der Flächennutzungsplanenebene keine differenzierte Darstellung der Grünflächen.

Allerdings sind folgende **Planungsgrundsätze** anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Gewährleistung einer extensiven Grünlandnutzung im gesamten Geltungsbereich,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem extensiven Grünland
- weitestmöglicher Erhalt und Sicherung der bestehenden wertvollen Lebensräume im Umfeld auch bei erforderlicher Verlegung eines Erdkabels.

Auch ist auf Bebauungsplan-Ebene ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept anzustreben.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, zum speziellen Artenschutz, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Stadtgebiet Vilsbiburg. Für die Flächennutzungsplanenebene maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.1 und 9.

Für die Eingriffsregelung werden die Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. Es werden zunächst die **allgemeinen Voraussetzungen** und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren geprüft.

Unter Beachtung der oben genannten **allgemeinen Voraussetzungen** und **grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen** liegen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ grundsätzlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vor**. Es entsteht diesbezüglich **kein Ausgleichsbedarf**, da die geplante Anlagengröße gemäß Anwendungsfall 1 gemäß der Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen im vereinfachten Verfahren vom 05.12.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für

Wohnen, Bau und Verkehr, deutlich unter 25 ha – hier 9,6 ha – sowie die Versiegelung auf der Anlagenfläche unter 2,5 % – hier 1,95 % * – liegt.

Aufgrund der vor Ort vorherrschenden bewegten Topographie und Waldbestände sowie der geplanten Strauch-Hecken am West-, Süd- und Ostrand, welche ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft darstellen, sind **keine weiteren ergänzenden Maßnahmen und kein Ausgleich nach § 1a BauGB** erforderlich.

Für die **zwei** im Frühjahr 2026 **nachgewiesenen Brutreviere der Feldlerche** sind entsprechende **CEF-Maßnahmen herzustellen**. In der als Anlage beiliegenden saP zur Feldlerche sind grundsätzlich drei Alternativen dargestellt. Der Planungsbegünstigte bzw. der zukünftige Betreiber favorisiert die Alternative 3 „interne statische Lerchenfenster mit Extensiv-Grünland und Getreidestreifen“. Die finale Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen wird im weiteren Verfahren bis zum Planstand Entwurf festgelegt.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandene Freileitung querend sowie die Siedlungen im Umfeld, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. Für die Schutzgüter Klima, Luft und Klimaanpassung als auch Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen insgesamt positiv zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 31 für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 31 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ der **Stadt Vilsbiburg** wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 31 wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt. Insgesamt sind die Bauleitplanungen am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches liegt innerhalb des **Vorranggebietes für Wasserversorgung** „T50 Vorranggebiet für Wasserversorgung Einsiedlhof und Zeiling“. Dieses reicht vom südöstlichen Stadtrand Vilsbiburgs bis südlich kurz vor die Ortslage Sippenbach. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Vilsbiburg Einsiedlhof“ am Zeilinger Berg befindet sich in rund 1,7 km nördlicher Entfernung.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich aufgrund der Kuppenlage weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld. Das nächstgelegene erstreckt sich im Bereich der Großen Vils, ca. 1,5 km im Westen. Nur äußerst kleinflächige Teile im Nord- und Südeck des Geltungsbereiches als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Fließ- und / oder Stillgewässer vorhanden. Etwa 130 m im Nordwesten sowie 240 m im Westen bestehen zwei kleine Teiche.

Rund 250 m im Osten ist der Sippenbach als Gewässer III. Ordnung verzeichnet, der zu Rott hin entwässert, ebenso wie der südlicher fließende Gassauer Mühlbach (ALKIS – Tatsächliche Nutzung im OnlineViewer Geodaten Online, BayernAtlas plus). Beide münden nördlich bzw. südlich von Bodenkirchen in die Bina, die weiter nach Osten fließt und beim Markt Massing in die Rott mündet.

Es erfolgt im gesamten Geltungsbereich **eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone**. Die Bodenversiegelung ist somit auf ein Mindestmaß beschränkt. Es ist davon auszugehen, dass nur wenige untergeordnete Nebenanlagen, hier voraussichtlich zwei Trafogebäude im SO 1 und im SO 2 Batteriespeicher, Wechselrichter und Übergabe- bzw. Trafostationen errichtet werden.

Bei der geplanten Zufahrt im Osten handelt es sich um einen **wasserdurchlässigen Schotterweg** (vgl. Planliche Festsetzung 4.1). Als Umfahrt (vgl. Planliche Festsetzung 5.2) werden am Nord.- und Südrand 4 m breite gehölzfreie Saumbereiche mit Wiesenstreifen (G 11) und Krautfluren (K 11) hergestellt.

8. Ver- und Entsorgung

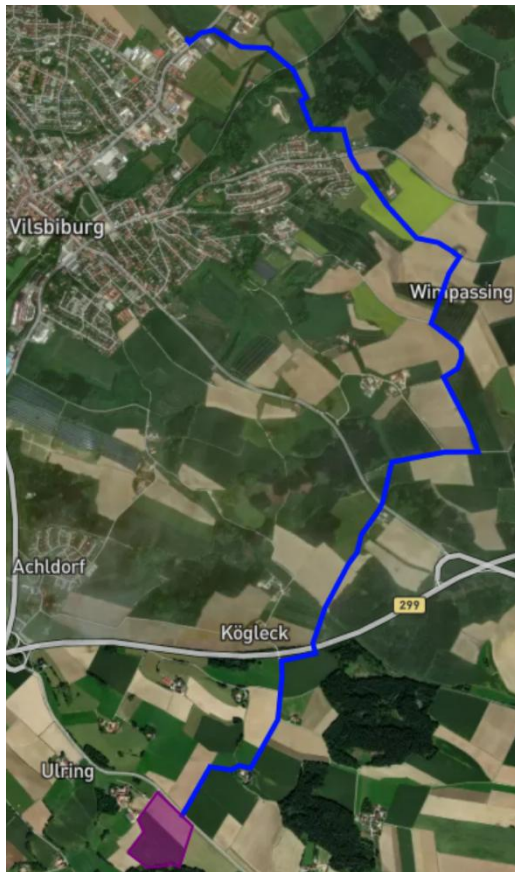


Abb. 2 Netzanschlusspunkt

Anschluss an das Stromnetz

Der Anschluss an den Einspeisepunkt selbst liegt nicht im Geltungsbereich und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Es liegt eine Reservierung des Netzanschlusspunktes bis zum 12.12.2026 von „Bayernwerk Netz“ mit dem Schreiben vom 17.07.2026 vor.

Der **Netzanschlusspunkt** liegt auf der **Fl.Nr. 999/1, Gemarkung Seyboldsdorf**, in rund **4,3 km** im Norden (Luftlinie).

Die violette Fläche in der Abb. 2 unten stellt den Geltungsbereich dar. Die blaue Linie zeigt die derzeit geplante - ausschließlich auf öffentlichen Wegen verlaufende, jedoch noch nicht finalen Verlauf der Stromleitung.

Trink- und Brauchwasser

Ein Anschluss ist nicht erforderlich.

Gasversorgung

entfällt

Fernwärme

entfällt

Fernmeldeanlagen

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet bisher nicht vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wachsenberg“ ist kein Kanalanschluss erforderlich. Das Oberflächenwasser, das an den Unterkanten der Module heruntertropft, wird vor Ort im dann hergestellten Grünland (= bewachsener Bodenfilter) versickert.

Abfallbeseitigung

entfällt

9. Immissionsschutz

Lärm-Emissionsquellen sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch das geplante Sondergebiet entstehen mit Ausnahme der Aufbauarbeiten vor Inbetriebnahme (Bauzeit ca. acht bis zehn Wochen) **keine zusätzlichen Schallemissionen**.

Als mögliche Erzeuger von Strahlungen (**Elektrosmog**) kommen Solarmodule, Verbindungsleitungen und die Wechselrichter in Betracht. Während Solarmodule (Gleichstromfelder) bereits ab einer Entfernung von 10-50 cm unkritisch sind, ist bei den Wechselstrom-Leitungen und Wechselrichtern bis 1 m Umfeld eine Abstrahlung (elektromagnetisches Feld, Wechselstromfeld) messbar.

Die Lage der Transformatoren liegt am Ostrand des Geltungsbereiches. Somit liegen diese in mindestens 400 m Entfernung zum nächsten Wohnhaus (Hausnummer 66) im nordwestlich befindlichen Gehöft Wachsenberg. Bei der Hausnummer 88 handelt es sich um ein Gebäude der Landwirtschaft, also kein Wohngebäude.

Auch die **Beschattung** wirkt sich untergeordnet v. a. auf die Wirtschaftlichkeit (Sonnenscheindauer) und ggf. auch das Schutzgut Arten und Lebensräume aus (siehe Umweltbericht).

Blendschutz

Aufgrund der Südausrichtung der Module ergeben sich keine Blendwirkungen des Autoverkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße am Nordrand des Geltungsbereiches.

Blendwirkungen auf die nächstgelegenen Wohnhäuser können wegen der Entfernung und der Lage zu der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage, sowie der Topographie und den abschirmenden Gehölzstrukturen sowie den Waldflächen im Süden ausgeschlossen werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder der Verdacht auf Fundmunition bekannt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Auch im weiteren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler (bis zu 1,2 km Entfernung). Das nächstgelegene Baudenkmal Nr. D-2-74-184-81 Kornspeicher und Scheune liegt rund 280 m westlich im Gehöft Hinterwimm.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. 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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.
- Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand 10.12.2021.
- Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Ministerium des Innern vom 19.11.2009 und 14.01.2011 (Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich).
- Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 28.11.2007.
- Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen im vereinfachten Verfahren vom 05.12.2024 – Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.