

Beurteilung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage „Wachsenberg“ anhand der **Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Stadtgebiet Vilsbiburg** nach dem am 10.05.2021 durch den Stadtrat beschlossenen **Kriterienkatalog, geändert am 18.11.24, gültig ab 12/2024**.

Ausschlusskriterien (Kriterium 1)

1. Sichtbarkeit / Landschaftsbild	
Nicht erlaubt sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen:	
in der in der Nähe von denkmalgeschützten oder besonders positiv prägenden Gebäuden.	nicht gegeben, Es sind keine Baudenkmäler im näheren Umfeld vorhanden.
bei erheblicher Störung des Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes, vor allem von unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten sowie weithin sichtbaren, das Landschaftsbild prägenden, wertvollen Landschaftsteilen sowie Landschaftsteilen, die der Naherholung dienen.	nicht gegeben, Im Süden besteht derzeit eine Hähnchenmast-Dünger-Lagerstätte am Südrand der Flurnummer (langfristig ist an dieser Stelle die Errichtung einer Hackschnitzelanlage geplant). Südlich grenzt ein großflächiger Waldbestand an. Eine Naherholung ist aufgrund großer Ackerschläge, der nördlich angrenzenden Straße sowie schlechter Wegeverbindung zum Siedlungsbereich nicht zu erwarten.
zur Wahrung von Sicht störenden Einflüssen sind ein geeigneter Abstand bzw. kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe dazu auch weitergehende Definition in Punkt 2.)	Eine Eingrünung kann im Planungsprozess nach den Erfordernissen des Landschaftsschutzes erfolgen, um eine zukünftige Nutzung durch die Landwirtschaft nicht grundsätzlich zu beeinträchtigen.

Fachliche Anmerkung zum „Anbindegebot an Siedlungen“ gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Das Innenministerielle Schreiben (IMS) hierzu vom Jahr 2009 wurde durch das von 2011 aufgehoben: Hier wurde das „Anbindegebot“ herausgenommen (Anlagen: IMS 2009, IMS 2011).

Abwägungskriterien (Kriterien 2 bis 9)

2. Störung für Gebäude mit Wohnnutzung	
Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen für Gebäude mit Wohnnutzung optische keine wesentlichen Störungen auslösen. Dies wird erreicht z.B. durch:	
eine am Standort geeignete Kombination aus Abstand und landschaftsbaulichem Sichtschutz.	Eine Eingrünung kann im Planungsprozess nach den Erfordernissen des Landschaftsschutzes erfolgen, um eine zukünftige Nutzung durch die Landwirtschaft nicht grundsätzlich zu beeinträchtigen.
Der Abstand zu Wohngebäuden soll dabei mindestens 100 m entsprechen.	Herr Brahms (Eigentümer und Bewirtschafter von Fl.Nr. 469) mit Wohnhaus in Wachsenberg 66 ist der nächstgelegene Anlieger in 120 m Entfernung. Die Hs.Nr. 88 ist ein Stallgebäude, war niemals ein Wohngebäude und ist auch nicht als Wohngebäude zukünftig vorgesehen. (Die Hausnummer in der DFK ist hier irreführend). Das Gebäude gehört dem Flächeneigentümer und Bewohner der Hs.Nr. 66.
Der Bau in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung ist auch ohne Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis damit schriftlich erklären.	Herr Brahms ist Flächeneigentümer und Anlieger und möchte die PV-Anlage umsetzen. Eine Einverständniserklärung ist nicht erforderlich, da der Abstand 120 m beträgt.
Der Stadtrat behält sich Einzelfallentscheidungen vor.	

3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden	
Der Bau von Photovoltaik-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Daher wird vorsorglich folgendes festgelegt:	
Auf landwirtschaftlichen Flächen, die in den digitalen Bodenschätzkarten (Reichsbodenschätzung) zum hochwertigsten Viertel der Ackerböden des Stadtgebietes gehören, sollten Photovoltaik-Anlagen vermieden werden.	Es sind keine Böden im hochwertigsten Viertel der Ackerböden betroffen.
Liegen die Böden in der höherwertigen Hälfte des Stadtgebietes, ist eine Abwägung vorzunehmen.	Ein Großteil der Böden entspricht genau dem Mittelwert (53) der Stadt Vilsbiburg. Aus Sicht des Umweltschutzes ist die Extensivierung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu begrüßen. Der Wegfall der intensiven Bodenbearbeitung, Düngung und Pestizideinsatz führt zur Erholung des Bodens und ist aus Sicht des Umweltschutzes positiv zu bewerten. Die Fläche kann nach vollständigem Rückbau der Anlage für eine landwirtschaftliche Nutzung wieder zur Verfügung gestellt werden.
Agri-PV-Anlagen werden bei dieser Bewertung weniger kritisch betrachtet, da nur eine Teilfläche tatsächlich für diesen Zweck genutzt wird bzw. 85% der Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben.	Es wird eine klassische PV-Anlage geplant, d. h. festaufgeständerte Modultische in Reihenaufstellung mit Südausrichtung.
Bekannt ist hierzu der Durchschnittswert des Stadtgebietes – diese sogenannte „Ackerzahl“ liegt derzeit bei 53 (Angabe vom Finanzamt Landshut, Januar 2021: diese Werte unterliegen einer sehr niedrigen Schwankung). Nicht bekannt ist der Grenzwert zum oberen Viertel: Als Schätzwert für die Grenze zum höherwertigsten Viertel wird – nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft – die Ackerzahl 61 angesetzt.	

Fachlicher Hintergrund:

Das Amt für Landwirtschaft (AELF) Landshut sowie das Büro Linke und Kerling (Landschaftsarchitekten) empfehlen, hier „das hochwertigste Viertel der Ackerböden des Landkreises“ nicht zu verwenden und die höherwertige Hälfte nur bedingt. Somit hätte man eine Relation bzw. einen Anteil, den man (bedingt) ausschließt. Auf Nachfrage beim Vermessungsamt Landshut sowie - von dort empfohlen - beim Finanzamt Landshut wurden von diesem Werte der Stadt Vilsbiburg vermittelt, aus denen ein Durchschnittswert für diese ermittelt werden konnte: Ackerzahl 53. Hinsichtlich der Entscheidung, entweder die „Digitalen Bodenschätzkarten“ (Angabe als „Ackerzahl“) oder die „Landwirtschaftliche Standorterkundung“ heranzuziehen, verweist das AELF auf die höhere fachliche Instanz, die Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL). Die LfL (Frau Halama, E-Mail dazu liegt vor) empfiehlt, die Digitalen Bodenschätzkarten zu verwenden, da diese laufend von den Vermessungsämtern bzw. den Finanzämtern (Stelle für Bodenschätzung) aktualisiert werden und Rechtskraft besitzen, während die Landwirtschaftliche Standorterkundung (mit Angabe der „Bodenkennwerte“) aus den 1970er Jahren stammt und niemals Rechtskraft erhalten hat. Zudem verfügt die Stadt mit ihrem Geoinformationssystem-Programm über einen Zugang zur Digitalen Bodenschätzkarte, während die Landwirtschaftliche Standorterkundung in jedem Einzelfall gesondert angefragt werden muss.

4. Hanglagen	
Die jeweilige Hanglage der zur Bebauung mit Freiland-PV-Anlagen vorgesehenen Grundstücke muss als Kriterium nicht explizit berücksichtigt werden, auch nicht bei nördlicher Ausrichtung, aus folgenden Gründen:	
Die Ausdehnung bzw. Dichte der PV-Module auf der Fläche kann auch positiv bzw. auflockernd auf das Landschaftsbild wirken, wenn die Flächen zwischen den Modulreihen entsprechend gestaltet werden.	Als Fläche für die PV-Anlage werden 9,58 ha beantragt. Es sind festaufgestellte Modultische in Reihenaufstellung mit einer GRZ von unter 0,6 vorgesehen, hier in einer Südausrichtung und mit einer Modulneigung zwischen 15 und 30 Grad. Darüber hinaus werden als Nebenanlagen voraussichtlich ein Trafo, Wechselrichter und eine untergeordnete Fläche für einen Batteriespeicher vorgesehen. Genauere Angaben zur Gestaltung der Anlage liegen derzeit noch nicht vor.
Gleiches bezüglich der Dichte gilt für eine mögliche	Es wird eine klassische PV-Anlage geplant. Unter

4. Hanglagen	
Nutzung dieser Freiflächen für landwirtschaftliche oder gärtnerische Zwecke (Begriff „Agro-Fotovoltaik“, wo Flächen zwischen oder unter Modulen im Sinne einer Doppelnutzung fungieren).	den Modultischen wird Extensiv-Grünland angelegt.
Die flächige Ausdehnung kann hier nicht als Negativargument herangezogen werden, da diese bereits durch die Begrenzung in Punkt 8 berücksichtigt wird.	.-.
Die wirtschaftliche Betrachtung bzw. eine mögliche geringere Rentabilität, die eine nördlich geneigte Fläche im Vergleich zu einer ebenen oder südlich geneigten mit sich bringen kann, obliegt dem Betreiber der Anlage bzw. dem Nutzer des Grundstücks.	Es handelt sich um eine Geländekuppe auf ca. 490 müNN. Das Gelände steigt nach Süden auf 500 müNN an. Eine Fernwirkung ist im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen, hier im Rahmen des Umweltberichts.

5. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit	
Der Projektentwickler muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt werden wird, einschließlich des Abflusses von Regenwasser, falls notwendig. Dies muss möglichst so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.	Herstellung der Geländeoberfläche als Extensiv-Grünland, d. h. Boden unter Dauerbewuchs und Versickerung auf der Fläche. Falls erforderlich, werden an geeigneten Tiefpunkten Mulden zum Sammeln des Niederschlagswassers vorgesehen.
Orientierung bietet dabei das gemeinsame Papier der bayerischen Umweltverbände. Es empfiehlt eine extensive Pflege der Flächen, z. B. mit Schafbeweidung oder Mahd. Ackerflächen können mit Heudrusch nah gelegener, artenreicher Wiesen oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden. Weitere Hinweise hierzu sind im Anhang festgehalten. Die Stadt Vilsbiburg wird diesen Anhang ggf. bei Bedarf aktualisieren und dazu auch den Austausch mit Experten suchen.	Entwicklung von Extensiv-Grünland unter und zwischen den Modultischen. Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut ist möglich. Die Pflege der Fläche soll durch ein- bis zweischürige Mahd erfolgen. Details zur Pflege werden im Verlauf der Bauleitplanung konkret festgelegt und mittels textlicher Festsetzung sichergestellt.
Bis zum 15. Juni eines Kalenderjahres soll keine Mahd erfolgen.	Wird berücksichtigt und mittels textlicher Festsetzung gesichert.

Erläuterung / Konkretisierung der Vorgaben hinsichtlich:	
Der Projektierer muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Hierfür können beispielsweise Naturzäune, bestehend aus heimischen Gehölzen, eine Möglichkeit darstellen. Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.	Ein kleintierdurchgängiger Zaun mit mind. 15 cm Abstand zwischen Zaun und Geländeoberkante wird vorgesehen. Die Zaunhöhe beträgt 2,00 m (aus Metall, mit Übersteigschutz). Falls es möglich ist, wird eine Zaunhöhe von 2,20 m über GOK angestrebt.
Die Aufständigung der Solaranlagen sollte ausreichend Platz vom Boden bis zur Unterkante der Solar-Module betragen, damit Tiere darunter durchwandern können. Als Richtwert gelten 80 Zentimeter Abstand, damit z.B. Schafe problemlos zur Pflege der Flächen eingesetzt werden können.	Es werden feste Modultische mit einer lichten Weite von 0,80 m über Geländeoberkante vorgesehen. Die maximale Höhe der Modultische und Nebenanlagen beträgt 3,5 m über Geländeoberkante.
Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module sollte im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung gepflegt werden. Dies beinhaltet den Verzicht auf chemisch-	Es ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen.

synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Gülle oder andere Düngemittel.	
Die Pflege der Fläche muss so gestaltet sein, dass verschiedene Arten von einheimischen (Blüh-) Pflanzen und Insekten (wie Bienen) sich dort ansiedeln können. Die Flächen können beispielsweise mit Heudrusch nah gelegener, artenreicher Wiesen oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden.	Eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut kann umgesetzt werden.
Die Pflege der Fläche muss mit einer mechanischen Mahd oder Schafbeweidung erfolgen. Die Flächen sollten möglichst abschnittsweise gemäht werden (nicht die komplette Fläche an einem Tag).	Für die Pflege ist eine ein- bis zweischürige Mahd vorgesehen. Details zur Pflege werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung festgelegt.
Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Allerdings sind Unkräuter, die sich nachteilig auf benachbarte, landwirtschaftliche Flächen auswirken (z.B. Disteln, o.ä.) ggfs. mechanisch vor dem Samenflug in einer früheren Mahd zu beseitigen.	Wird durch die extensive Grünlandbewirtschaftung sichergestellt.
Die Möglichkeit, Bienenkästen oder eine Imkerei auf der Anlage zu unterhalten, muss geprüft und bei Möglichkeit umgesetzt werden.	Das Aufstellen von Bienenkästen wird geprüft. Es wird keine Agri-PV-Anlage vorgesehen.
Die Ausgleichsflächen, die der Projektierer vorweisen muss, müssen sich sinnvoll in das lokale Ökosysteme einfügen.	Hier wird auf die eigenverantwortliche Anwendung des Papiers „Bauleitplanungsrechtliche Eingriffsregelung“ vom 05.12.2024 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, verwiesen. Die fachlichen Kriterien - Ausgangszustand Acker (A 11, 2 WP), - GRZ unter 0,6, - kleintierdurchgängiger Zaun, - keine Dachaufständigung, - Herstellung mit Ramppfählen und 0,8 m lichter weiter ab GEK zur Anwendung sind erfüllt. Somit kann ein Planungsfaktor von bis zu 100 % angewandt werden, was einem vollständigen Verzicht auf Ausgleichsflächen entspricht. Die Entscheidung obliegt der Stadt Vilsbiburg.
Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Rebhühner, Wachteln und Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden. Gegebenenfalls müssen Wildkorridore vorgesehen werden.	Dies wird im Zuge der Bauleitplanung, hier im Rahmen des Umweltberichts, geprüft.

6. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

Bürger an der Finanzierung der Anlage zu beteiligen ist wünschenswert.	Entsprechend der Firmenphilosophie ist eine Bürgerbeteiligung vorgesehen. Details zu Beteiligungsmöglichkeiten zur Partizipation sind gegenwärtig in der Entwicklung.
Die Gewerbesteuererinnahmen sollen annähernd zu 100% (so hoch wie es das Steuerrecht zulässt) der Stadt Vilsbiburg zukommen, d.h. der Betriebssitz soll so weit als möglich in das Gemeindegebiet gelegt werden. Darüber ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der auch Verkaufsfälle erfasst.	In der Planungsphase ist der Sitz der Gesellschaft am Hauptsitz des Unternehmens. Voraussetzung der Verlegung der Gesellschaft nach Vilsbiburg ist eine Beteiligung des Flächeneigentümers an die Gesellschaft. Die Beteiligung ist aktuell in Verhandlung.
Die beiden letztgenannten Punkte sind wünschenswert, nicht verpflichtend, sie wirken sich positiv auf die Gesamtbewertung bei der Abwägung aus.	

Es ist eine Rückbauverpflichtung zu übernehmen – das Baurecht wird nur auf Zeit und nur für diesen Zweck geschaffen.	Wird in der Regel im städtebaulichen Vertrag verankert, siehe unten. Der Rückbau wurde dem Flächeneigentümer im privatwirtschaftlich geschlossenen Vertrag bereits zugesichert, vorbehaltlich behördlicher Festlegungen, die diese Zusicherung ersetzen.
Sämtliche Kosten der Bauleitplanung trägt der Antragsteller, inklusive der Verwaltungsleistungen, die nach Stundenaufwand abgerechnet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Dies umfasst u. a. die Verpflichtung des Projektentwicklers zum Rückbau nach Ablauf der Betriebslaufzeit, die verbindliche Formulierung von Aspekten der Projektausgestaltung, sowie Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen.	Wird veranlasst.

7. Netzanbindung

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Eine Anbindung an eine Oberleitung muss im Bedarfsfall geprüft werden.	Es liegt eine unverbindliche Tagesaussage der „Bayernwerk Netz“ vom 10.02.2025 vor. Ein Anschluss am 4,5 km (Luftlinie) entfernten Umspannwerk Vilsbiburg ist möglich.
---	--

8. Begrenzung des jährlichen Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik

Im Außenbereich des Gemeindegebiets der Stadt Vilsbiburg können je Kalenderjahr Solarparks mit einer Gesamtfläche von 10 Hektar (es zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes) errichtet werden. Bei als „Agri-PV-Anlagen“ definierten Anlagentypen wird nur jeweils eine Fläche von 15 Prozent auf den Flächenverbrauch angerechnet, da nur diese Fläche für den Zweck der Fotovoltaik genutzt wird und 85% weiterhin landwirtschaftlich beibehalten genutzt werden.	Bei der beantragten Fläche von 9,58 ha handelt es sich um eine klassische PV-Anlage mit festaufgestellten Modultischen in südausgerichteter Reihenaufstellung.
Liegen Anträge über mehr Fläche vor, entscheidet das Gremium über eine sinnvolle Begrenzung.	Die beantragte Fläche liegt knapp unter 10 ha
Der maßgebende Zeitpunkt ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates für den B-Plan (siehe dazu Erläuterung von Seiten des Bauamtes: letzter Punkt der Präambel).	
Flächen, die von Seiten der Stadt Vilsbiburg errichtet oder beauftragt werden, tragen zu dieser Obergrenze nicht bei.	

9. Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung

Das Gremium führt in jedem Fall eine Ortsbesichtigung durch.	
Die Öffentlichkeit kann daran teilnehmen. Der Termin wird in der Tagesordnung zur Sitzung bekannt	

gemacht.	
Der Maßgebende Zeitpunkt ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates für den B-Plan (siehe dazu Erläuterung von Seiten des Bauamtes: letzter Punkt der Präambel).	
Das Gremium behält sich Einzelfallentscheidungen in allen Punkten vor.	