

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET FREIFLÄCHEN- PHOTOVOLTAIKANLAGE ABERG, FL-NRN. 830 UND 829, GEMARKUNG ERLSTÄTT

GEMEINDE

GRABENSTÄTT

LANDKREIS

TRAUNSTEIN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Gemeinde Grabenstätt
Schloßstraße 15
83355 Grabenstätt

G. Wirnshofer,
Erster Bürgermeister

VORHABENTRÄGER:
EHG Dienstleistung GmbH
Wasserburger Straße 96
83278 Traunstein

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.: 24-1606_VEP



Stand: 12.01.2026 - Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	6
2	INSTRUKTIONSGEBIET	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN	8
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.....	10
4.1.5	Biotopkartierung.....	10
4.1.6	Artenschutzkartierung	11
4.1.7	Schutzgebiete	11
4.1.8	Sonstige Planungsvorgaben	11
5	BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN	13
5.1	Vegetation.....	13
5.2	Gelände und Untergrundverhältnisse.....	13
5.2.1	Topographie.....	13
5.2.2	Boden/ Fläche.....	13
5.3	Wasserhaushalt	15
5.3.1	Grundwasser.....	15
5.3.2	Oberflächengewässer	15
5.3.3	Hochwasser	15
5.4	Klima und Luft	16
5.5	Landschaftsbild und Erholungseignung	16
5.6	Denkmalschutz	17
5.6.1	Bodendenkmäler.....	17
5.6.2	Baudenkmäler	17

A) BEBAUUNGSPLAN

6	ERLÄUTERUNG DER BAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	18
6.1	Nutzungskonzept	18
6.2	Örtliche Bauvorschriften.....	19
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	20
7.1	Verkehr	20
7.2	Abfallentsorgung	20
7.3	Wasserwirtschaft.....	20
7.3.1	Wasserversorgung	20
7.3.2	Abwasserbeseitigung	20
7.4	Energieversorgung.....	21
7.5	Telekommunikation	22
8	BRANDSCHUTZ.....	22
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	23
10	FLÄCHENBILANZ.....	24
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	24

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12	ANLASS	25
13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	25
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	25
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)	26
15.1	Bestandserfassung und Bewertung.....	26
15.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität	26
15.1.2	Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	26
15.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	27
15.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	28
15.4	Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept	29
15.5	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	29
15.6	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	31

VERWENDETE UNTERLAGEN

16	QUELLEN	32
----	---------------	----

ANHANG

Anhang 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

Anhang 2

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (asVP), Bezeichnung: asVP-0624 vom 19.06.2024, erstellt durch Dr. Thomas Rettenmoser, Umweltgutachter, Bayerisch Gmain

Anhang 3

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bezeichnung: SAP Erlstätt vom 14.12.2024, erstellt durch Dr. Thomas Rettenmoser, Umweltgutachter, Bayerisch Gmain

Anhang 4

Ergänzungen zur saP, Bezeichnung: „Ornithologische und allgemein faunistische Stellungnahme – Fachbereich Artenschutz“ vom 06.05.2025, erstellt von Marcus Weber, Freiberuflicher Zoologe, Grassau

Anhang 5

Gefährdungsabschätzung, Bezeichnung: Altlastenverdachtsfläche Kiesgrube Wolkersdorf Flurnummer 830, 829 - Stellungnahme zur möglichen Zwischennutzung als Solarfreifläche vom Juli 2025, erstellt von Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Rosenheim

Anhang 6

Gefährdungsabschätzung, Bezeichnung: Altlastenverdachtsfläche Kiesgrube Wolkersdorf Flurnummer 830, 829 - Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV (Ergänzung VS1) vom September 2025, erstellt von Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH, Rosenheim

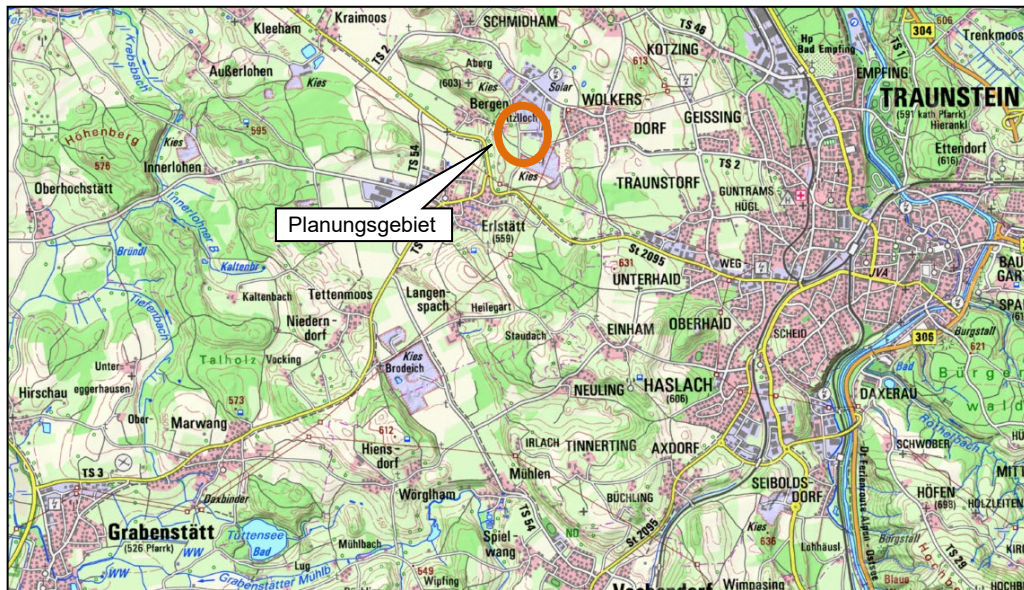
Anhang 7

Blendgutachten, Bezeichnung: Blendgutachten Freiflächenphotovoltaikanlage Wolkersdorf vom November 2025, erstellt Kumandra Energy financing & engineering GmbH & Co. KG, Traunstein

EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Grabenstätt liegt im Zentrum des Landkreises Traunstein und ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zuzuordnen. Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes, nordöstlich des Ortsteils Erlstätt, direkt an der Gemarkungsgrenze Traunstein. Es grenzt im Nordosten, Osten und Südosten an ein bestehendes Gewerbegebiet an und stellt ein ehemaliges Kiesabbaugebiet dar. 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 Flurnummern 830 und 829, Gemarkung Erlstätt, mit einer Fläche von insgesamt 38.160 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 Bebauungs-/ Grünordnungsplanes ist es, auf einer im Außenbereich liegenden Fläche ein Sondergebiet für regenerative Energienutzung sowie Speichermöglichkeiten zu realisieren. Das Planungsgebiet wird im Süden als Intensivgrünland genutzt, im Norden befindet sich eine wiederverfüllte, nicht abschließend rekultivierte Kiesgrube.

Eine lebenswerte Umwelt zu schaffen und zu erhalten, gehört zu den vorrangigen Zielen von Politik und Gesellschaft. Umweltbelastungen durch Schadstoffimmissionen, Klimaveränderungen und knapper werdende Ressourcen machen neue Denkansätze und das Erschließen alternativer Energiequellen erforderlich.

Die Sonne als ständige Energiequelle liefert täglich das 15.000-fache des Weltenergiebedarfs. Unter den regenerativen Energien bietet dabei die Photovoltaik langfristig die größten Potentiale zur Stromerzeugung. In vorliegendem Fall besitzt der Planungsbereich ideale Voraussetzungen für eine derartige Nutzung durch die vorhandene Topographie und frühere Abbautätigkeit, die auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage sprechen.

Ermöglicht werden soll diese Zielsetzung entsprechend den Vorgaben bzw. Aussagen der Landes- und Regionalplanung, derartige Flächen für alternative Energiegewinnung bereitzustellen.

Es ist beabsichtigt, die vorliegende Fläche als Freiflächenphotovoltaikanlage mit Batteriespeicher für Grün- und Graustrom zu nutzen. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauN-VO, 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 Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grabenstätt, um insgesamt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN

Baurechtliche Situation

Der vorliegende Geltungsbereich liegt vollständig im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies wird nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt, wobei im Parallelverfahren die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grabenstätt erfolgt.

Hinsichtlich § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird darauf verwiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage samt Speicheranlagen aufgrund ihrer Größe nicht in den vorhandenen innerörtlichen Lücken realisiert werden kann. Zudem handelt es sich nicht um eine Bebauung im klassischen Sinn, die einen dauerhaften Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch großflächige Versiegelungen bedingt.

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 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Aberg, FINrn. 830 und 829, Gemarkung Erlstätt" verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beigelegt ist.

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 die Gemeinde Grabenstätt nach den Zielen der Raumordnung dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Der Gemeinde Grabenstätt 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 Nutzung als Extensivgrünland ist unter den Modulen und randlich auch in Zukunft möglich und aufgrund der zeitlichen Befristung gehen die Flächen, im Gegensatz zur klassischen Bebauung, nicht dauerhaft 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 (weitgehend ebene Flächen), der vorhandenen Bebauung und der teilweise im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände kaum Fernwirkung besitzt. Nur von wenigen Standorten bestehen überhaupt Blickbeziehungen zu der Anlagenfläche. Das Gebiet ist zudem weitgehend eben.

4.1.2 Regionalplan

Die Gemeinde Grabenstätt ist raumordnerisch der 18 – Südostoberbayern zugeordnet und liegt innerhalb eines *Allgemeinen ländlichen Raumes*.

An der südlichen Grenze des Gebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr.: 506 K3. Weitere Aussagen werden für den Geltungsbereich im Regionalplan nicht getroffen.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Grabenstätt hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), in dem der betreffende Bereich gegenwärtig als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Abgrabungen dargestellt wird. Es ist daher die Fortschreibung des FNP durch Deckblatt Nr. 26 im Parallelverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Grabenstätt 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 samt Speichermöglichkeiten fördert und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

4.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit *D 66 Voralpines Moor- und Hügelland*. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Traunstein sind folgende Aussagen die für den Geltungsbereich relevant:

Das Planungsgebiet liegt bzgl. Gewässer im regionalen Entwicklungsschwerpunkt bzw. in der Verbundachse Z.1 mit folgenden Zielen:

Aufbau eines Biotopverbundsystems der Stillgewässer in der Moränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes (Zielarten: Laub- und Springfrosch) und im Norden des Salzach-Hügellands (Zielarten: Kammolch, Gelbbauchunke, Laubfrosch), vorrangig durch:

- Sicherung und ggf. Entwicklung aller bestehenden Laichgewässer
- Erhaltung von Kleingewässern in Wäldern, vernässten Wiesen, Seggenrieden, Flachmooren
- Neuschaffung nutzungsfreier Kleingewässer
- Freihaltung aller Kleingewässer (insbesondere in Abbaustellen und natürlichen Weihern und Seen) von fischereilicher Nutzung
- Verbot des Fischbesatzes in allen nicht als Fischteich angelegten Stillgewässern

4.1.5 Biotopkartierung

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Biotop *8141-0017-003 Buchenwald bei Bergen* befindet sich westlich der Erschließungsstraße zum Anlagengelände und wird von der Planung nicht berührt.

4.1.6 Artenschutzkartierung

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Im Zuge des Verfahrens kamen hierzu auch keine Hinweise seitens der Fachbehörden.

4.1.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.1.8 Sonstige Planungsvorgaben

Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

artenschutzrechtliche Vorprüfung (asVP), Stand 19.06.2024

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (asVP) durch Dr. Thomas Rettenmoser (Juni 2024) kann die Tötung, Störung sowie Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten für planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden, so dass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erforderlich ist. Insbesondere muss dabei das Habitatpotential für bodenbrütende Vogelarten, Kriechtiere, Lurche und Schmetterlinge abgeschätzt werden. Darüber hinaus muss eine Kartierung eventuell vorhandener Baumhöhlen und -spalten erfolgen.

Auf Anhang 2 wird verwiesen.

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 14.12.2024

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zur Überprüfung herangezogen, ob im Untersuchungsraum relevante Arten vorkommen, die von den Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Da dies aufgrund einer Potenzialabschätzung und 5 Ortsbegehungen der Fall ist, sind in diesem Zug entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden.

Es werden demnach Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel vorgeschlagen.

Vorgesehen sind als CEF-Maßnahmen:

- Anlage von Zauneidechsen-Habitaten (3 Steinriegel + 3 Totholzhaufen, letztere als Überwinterungsquartier)
- Vergrämung von Zauneidechsen
- Anlage von Flachgewässern für Gelbbauchunken (3 Gewässer à 20 m², 20 cm tief)
- Vergrämung von Gelbbauchunken zwischen Oktober und März
- Schaffung von externen Ausgleichsflächen für Flussregenpfeifer in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Vergrämung Flussregenpfeifer vor April durch Bauzäune und Absperrbänder
- Vornahme aller Maßnahmen in enger Abstimmung mit einem Spezialisten

Vorgesehen sind als Ausgleichs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Bauzeitenbeschränkung (Vorbereitende Baumaßnahmen, Eingriffe in Gehölzstrukturen nicht von März bis einschließlich September)
- Flächenreduzierung für Baustelleneinrichtung etc. auf ein Mindestmaß und Positionierung fernab von Ausweichbiotopen
- Vermeidung der Einwanderung der Gelbbauchunke durch Amphibienzaun

Vorgesehen ist zudem eine ökologischen Baubegleitung.

Werden alle genannten Vorgaben erfüllt, ist das Vorhaben aus der Sicht des Gutachters zulässig.

Auf Anhang 3 wird verwiesen.

„Ornithologische und allgemein faunistische Stellungnahme – Fachbereich Artenschutz“, Stand 06.05.2025

Da laut Gutachter die o.g. saP nicht ausreichend ausgearbeitete Ergebnisse sowie nicht ausreichend formulierte und dargestellte Maßnahmen enthält, wurde als Anhang 4 vorliegende weitere artenschutzfachliche Stellungnahme und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Eingriffswirkungen und Maßnahmenumsetzung erstellt.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung konnten für die Arten Flussregenpfeifer, Stieglitz, Goldammer und Bluthänfling bei den Vögeln, ansonsten für Gelbbauchunke und Zauneidechse Relevanzen abgeleitet werden. Für Hohltaube, Grünsprecht, Dohle, Turmfalke und Haussperling dient die Vorhabensfläche nur als Nahrungshabitat, das nach Aussagen des Gutachters nach Realisierung der Anlage auch weiterhin als solches genutzt werden kann.

Neben den Zauneidechsen wurden zudem westliche Blindschleiche und Gelbbauchunken als planungsrelevant eingestuft.

Anmerkungen zu den CEF-Maßnahmen der saP:

- Anlage von deutlich größer dimensionierten Zauneidechsen-Habitaten (Lebensraumstrukturen + Eianlagehaufen), ohne genaue Anzahl
- Vergrämung von Zauneidechsen zwischen Mitte April und Ende Mai
- Anlage von deutlich größeren Flachgewässern (mindestens jeweils 100 m²) für Gelbbauchunken, 20 – 30 cm tief)
- Vergrämung von Gelbbauchunken zwischen Oktober und März
- Schaffung von externen Ausgleichsflächen für Flussregenpfeifer (0,4 – 0,8 ha Fläche, übersichtliches Umfeld von 1 – 2 ha, flachgründige Süßwasserstellen von 500 – 5.000 m² mit dauerhafter Wasserführung während der Brutzeit, lückige Ruderalflächen, mindestens 3 Stellen mit jeweils mindestens 100 m² mit leichter Erhöhung innerhalb des engeren Brutraums, störungsarmut im Umfeld von mindestens 50 m, kontinuierliche Pflegeeingriffe)
- Herstellung der Maßnahme Flussregenpfeifer bis spätestens Anfang April und Überprüfung des Erfolgs (Monitoring) ab Ende April / Anfang Mai sowie Kontrolle des Sukzessionsstadiums
- Vergrämung Flussregenpfeifer nicht wirksam, alternativ Kontrolle und Schutz des Nestes durch einen Spezialisten bei Bautätigkeiten April – Juli

Anmerkungen zu den Ausgleichs- und Verminderungsmaßnahmen der saP:

- Bauzeitenbeschränkung (Vorbereitende Baumaßnahmen, Eingriffe in Gehölzstrukturen nicht von März bis einschließlich September, zudem besondere Maßnahmen für den Flussregenpfeifer, wie die o.g. Kontroll- und Schutzmaßnahmen)
- Flächenreduzierung für Baustelleneinrichtung etc. auf ein Mindestmaß und Positionierung fernab von Ausweichbiotopen
- Zusätzlich ist der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen (Südwesten, Süden, Südosten und Osten) und Brachestrukturen (Norden und Westen) bzw. deren Wiederherstellung erforderlich, da diese Bereiche als bedeutende Lebensräume und v.a. auch als bedeutende Vernetzungsstrukturen der Zauneidechse zu werten und in dieser ökologischen Funktion zu erhalten oder ggf. wieder herzustellen sind und zudem diese Flächen auch wichtige Bestandteile von Brutlebensräumen der hier brütenden planungsrelevanten Brutvogelarten Stieglitz, Bluthänfling und Goldammer darstellen.
- Zusätzlich werden Erfordernisse zur Gestaltung der Vegetationsfläche innerhalb der PV-Anlage unter und zwischen den Modulen erforderlich (Extensivgrünland durch Ansaat mit Regio-Saatgut Herkunft „Südliches Alpenvorland“ - Ursprungsgebiet 17, Saatgut für Photovoltaikanlagen, Mahdregime 1-2-schurig, frühestens ab 15.06., alternierende Flächen sind vorzusehen, alternativ Schafbeweidung möglich)
- Vermeidung der Einwanderung der Gelbbauchunke durch Amphibienzaun

Auf Anhang 4 wird verwiesen.

Bodenschutz

Im Zuge des Planungsfortschritts waren hier weitergehende Untersuchungen erforderlich, da ein Altlastenverdacht bestand, der sich auch bestätigte. Hinsichtlich des Bodenschutzes wird auf Ziffer 5.2.2 *Boden / Fläche* und darin auf den Unterpunkt *Altlasten* verwiesen.

5 BESTANDSERFASSUNG, BEWERTUNG, ANFORDERUNGEN

5.1 Vegetation

Der Planungsbereich besteht aus wiederverfüllten, nicht abschließend rekultivierten Abbauflächen.

Aktuell stellt sich die Fläche im April 2025 nach Aussagen der Untersuchung von Herrn Weber (siehe Anhang 4) in Form von flächigen Ruderalbiotopen dar. Je nach Untergrund und Alter weisen sie unterschiedliche Ausprägungen auf und zeigen enge Verzahnungen unterschiedlicher Sukzessionsstadien. In erster Linie handelt es sich um dichte Hochstaudenfluren, flächige Neophytenbestände, Röhrichtbestände (v.a. im Westen und Südwesten) bis hin zu nahezu vegetationsfreien Schotterböden. Entlang der Grundstücksgrenzen im Osten, Südosten und Südwesten wird die Fläche von Heckenstrukturen bzw. Gehölzbeständen eingerahmt. Zusätzlich sind temporäre Gewässerstandorte wie Pfützen und Kleingewässer innerhalb der Fläche (über die Jahre der Nutzung mit oft wechselnden Standorten) vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiets-, Natura 2000- oder amtlich kartierte Biotopflächen.

5.2 Gelände und Untergrundverhältnisse

5.2.1 Topographie

Das gesamte Gelände ist überwiegend eben. Vereinzelt finden sich kleinere Hügel. Eine detaillierte Höhenvermessung erfolgte bisher nicht.

5.2.2 Boden/ Fläche

Boden

Der Planungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit Inn-Chiemsee-Jungmoränenregion. Der Untergrund ist geologisch durch *Kies, sandig bis tonig-schluffig* geprägt. Nach Aussagen des *UmweltAtlas Boden* handelt es sich am Standort um *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*.

Der Untergrund ist durch die Abbautätigkeit und Wiederverfüllung stark verändert. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht vorhanden.

Die Solarmodule und die Einfriedung werden auf Punktfundamente ohne Einsatz von Beton gesetzt. Damit verbleiben nach einem Rückbau der Anlage keine Rückstände im Boden und die Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Folgenutzung erhalten.

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.

Für den Planungsbereich liegen keine Acker- bzw. Grünlandzahlen vor.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 38.160 m².

Altlasten

Nach Aussagen des Sachgebietes Wasserrecht und Bodenschutz am Landratsamt Traunstein besteht im Geltungsbereich eine Altlastverdachtsfläche, die sich bestätigt hat.

Im Zuge des Verfahrens wurden diesbezüglich durch Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH folgende Untersuchungen getätigt:

„Altlastenverdachtsfläche Kiesgrube Wolkersdorf, Flurnummer 830, 829, Stellungnahme zur möglichen Zwischennutzung als Solarfreifläche“ vom Juli 2025

Im April 2025 fand eine Gefährdungsbeurteilung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser statt, basierend auf einer Vorgängerversion der u.g. orientierenden Untersuchung.

Demnach hat sich der Verdacht von Altlasten bestätigt, es handelt sich um Auffüllungen mit hohen Schadstoffkonzentrationen, insbesondere von PAK. Maßgeblich ist hier der Eintrag von Oberflächenwasser, das den Schadstoffkörper durchdringen kann und somit Grundwassergefährdend ist.

Laut Gutachter kann bei der geplanten Ost-West-Ausrichtung der Solartische, die wie Dachflächen aufgebaut sind und in einem Reihenabstand von 1 m zueinander errichtet werden eine Flächenabdeckung von ca. 65 % des Grundstücks erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann durch eine Dachrinnenkonstruktion an der Unterkante der Module gefasst und zentralisiert in Ablaufstränge geleitet werden. Eine Zusammenfassung dieser zu Rigolen erweist sich hier als sinnvoll. Diese müssen außerhalb der Verfüllung der Kiesgrube liegen und das Sickerwasser dorthin ableiten.

Laut Gutachter muss ein Nachweis, dass die Rigolen zur Ableitung des Oberflächenwassers außerhalb des Verfüllkörpers liegen, muss durch gezielte, weitere Bohrungen erbracht werden. Die Ausführung der Rohrstränge, das nötige Gefälle etc. sind im Zuge der weiteren Planung dazustellen und zu prüfen. Die Dimensionierung der Rigolen muss gemäß den gültigen DWA- Merkblättern berechnet werden und ist im Zuge eines Wasserrechantrags bei der zuständigen Behörde einzureichen.

„Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV ,Ergänzung VS1 Altlastenverdachtsfläche Kiesgrube Wolkersdorf Flurnummer 830, 829“ vom September 2025

Auf Grundlage von 10 Kleinrammbohrungen bis zu einer Endteufe von maximal 15 m unter Ansatzpunkt, sowie 4 Baggerschürfen bis maximal 3 m sowie der Analytik der Probenahme wurde die vorliegende Untersuchung erstellt und die Fläche bewertet.

Ziel der orientierenden Altlastenuntersuchung ist eine bundesbodenschutzrechtliche Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfads Boden- Grundwasser auf dem ehemaligen Kiesgrubenareal.

Im Ergebnis hat sich der Verdacht von Altlasten bestätigt. Es wurden Auffüllungen angetroffen, die hohe Schadstoffkonzentrationen, insbesondere von PAK aufweisen. Aufgrund der unbekannt, bzw. heterogenen Verhältnisse muss von einem Transport in tieferliegende Schichten und bis in das in einer Tiefe von ca. 16 m unter GOK anstehende Grundwasser gerechnet werden.

Eine horizontale Begrenzung der Auffüllungen mit belastetem Material ist anhand der derzeitigen Untersuchungen nicht möglich.

Der Gutachter empfiehlt die Abgrenzung der Auffüllungen zur Tiefe hin mittels verrohrten Aufschlussbohrungen zu untersuchen. Des Weiteren sollten im Zustrom sowie Seit- und Abstrom der Verfüllung Grundwassermessstellen errichtet werden, die eine Überprüfung der Belastung des Grundwasserleiters ermöglichen. Die Unterlagen zur Verfüllkategorie sowie die vorliegenden Fremdüberwachungsberichte sind im Zuge einer historischen Erkundung zu sichten.

In Würdigung aller heranzuziehenden Umstände wird eine Gefährdung für den zu betrachtenden Wirkungspfad zum Status quo als wahrscheinlich betrachtet, der Gefahrenverdacht hat sich erhärtet. Es werden weitere Untersuchungen nötig, die auch die Untersuchung des Grundwassers mit einbeziehen.

Eine abschließende Bewertung der Situation kann erst im Nachgang dieser fortführenden Untersuchung erfolgen.

Der vorliegende Bericht ist im Sinne des BBodSchG den zuständigen Behörden (LRA, WWA) vorzulegen.

Hinweis:

Nach Aussagen des Vorhabenträgers vom 26.09.2025 fand diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt statt. Demnach wurde beschlossen, dass durch die Rekultivierung eine ebene Fläche entstehen soll und der Eintrag durch Niederschlagswasser in den Boden der Deponie durch eine GRZ von mindestens 0,6 verhindert werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Ableitungssystem an den Rand der Deponiefläche geleitet und in einer Rigole versickert.

Beide Ergebnisberichte sind als Anhang 5 und 6 der vorliegenden Begründung beigelegt.

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 Aussagen der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH (siehe Anhang 5) ca. 16 m unter GOK liegen. Gemäß Gewässerkundlichem Dienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stehen für die nächstgelegenen Messstellen folgende Angaben zur Verfügung:

Messstelle Erlstätt D20

Grundwasserstand [m ü NN]:	553,73
Flurabstand [m u. Gelände]:	7,52

Messstelle Schmidham 446

Grundwasserstand [m ü NN]:	563,16
Flurabstand [m u. Gelände]:	7,37

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.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Auf Ziffer 5.2.2. der Begründung wird verwiesen.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

5.3.2 Oberflächengewässer

Permanent oder temporär wasserführende Gewässer fehlen.

5.3.3 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen oder vorläufig gesichert.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wurde im Planungsgebiet kein wassersensibler Bereich festgestellt.

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.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger ergeben sich aus der Planung nicht. Abflusshindernisse sind keine vorhanden, da die Module allesamt aufgeständert sind. Es wird durch die Planung folglich auch keine Verschärfung einer Hochwassersituation eintreten.

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. Im Jahresgang liegt die Temperatur des Voralpenlands im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7 – 8° C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich der Föhnwinde. Die Niederschläge nehmen von 950 mm bis 1.500 mm gegen Süden zu. 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

Der größte Teil der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der Lage im alpenvorländischen Grünlandgürtel überwiegt die Nutzung der Flächen als Wiesen und Weiden. Dennoch werden große Bereiche der flachwelligen Landschaftsbereiche, v. a. im Norden, auch ackerbaulich genutzt. Die Wälder sind überwiegend aus Fichtenreinbeständen aufgebaut und beschränken sich meist auf die steileren Lagen der bewegten Endmoränenzüge. Vorbelastungen sind bereits durch die bestehenden Gewerbenutzungen und vorhandenen Freileitungen vorhanden. Der Umgriff des Geltungsbereiches ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung auch aufgrund fehlender Infrastruktur wenig geeignet. Ca. 150 m südwestlich verläuft jedoch ein örtlicher Wanderweg.

Blickbeziehungen zur geplanten Anlage bestehen vor allem aus dem näheren Umfeld, weitreichende Sichtbeziehungen sind nicht anzunehmen.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Sondergebietsausweisung nicht bekannt und auch aufgrund des wiederverfüllten Kiesabbaus nicht zu erwarten. 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 und auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler registriert.

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 Aufständerung und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden Nebenanlagen zu 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.

Zeitliche Befristung (Ziffer 2 Festsetzungen durch Text)

Die zulässigen Nutzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage (nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme) für einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten nicht mehr betrieben wurde.

Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 3 Festsetzungen durch Text)

Für die Modulfläche als projizierte, überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von 0,65 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen von 1,0 m zwischen den Modulreihen. 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.

Der Standort der Trafostationen und Speicher ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Das heißt, dass der in der Plandarstellung aufgezeigte Standort letztlich auch an anderer Stelle zu liegen kommen kann. Die Batteriespeicher haben aus Brandschutzgründen auf gekiesten Flächen zu liegen kommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen 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-Photovoltaikanlage an das Wegenetz erfolgt über einen kleinflächigen Stichweg im Norden.

Baustruktur

Ein klassisches Baukonzept ist aufgrund der Sondernutzung nicht erforderlich.

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 4.1 Festsetzungen durch Text)

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

Mit einer maximalen Dachneigung von 25° 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. Dachaufbauten und Zwerch- bzw. Standgiebel sind unzulässig.

Abstandsflächen (Ziffer 4.2 Festsetzungen durch Text)

Es werden Abstandsflächen definiert, ein Mindestanstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Ausnahmen hierfür bilden die grundstücksnahen Einfriedungen. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.

Werbeanlagen (Ziffer 4.3 Festsetzungen durch Text)

Um hier überdimensionierte Einrichtungen zu vermeiden, sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0m² zulässig. Weitere Werbeanlagen, Pylone sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

Einfriedungen (Ziffer 4.4 Festsetzungen durch Text)

Die Umzäunung des Geländes ist als Mindestsicherung der Objekte aus Versicherungsgründen notwendig. Die Einfriedungen können als Industriegitter-, Metall oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m (inkl. Übersteigschutz) ausgeführt werden. Maßgebend 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 Kleinsäugern zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine Sockel errichtet werden. Davon abweichend sind betonierte Streifenfundamente für Zauntore und Punktfundamente für Zaunpfosten zulässig um hier eine Standfestigkeit zu gewährleisten.

Hinweis:

Es ist hierbei 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.

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Eine Ausnahme stellen die erforderlichen Technikgebäude dar, hier sind Aufschüttungen bis zu 0,5 m zulässig. Stützmauern sind jedoch immer unzulässig.

Alle Geländeanspassungen sind als natürliche Böschungen auszubilden um das Landschaftsbild zu wahren.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Verkehr

Bahnanlagen

Im Umfeld befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Nächstgelegene überörtliche Verkehrsstraßen sind die Kreisstraße K TS 2, die ca. 200 m nordöstlich des Planungsgebietes verläuft und die Staatsstraße St 2095. Diese verläuft ca. 350 m südwestlich des Gebietes. Über diese besteht Anbindung an die B 306 im Südosten in ca. 4,0 km Entfernung. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage samt Batteriespeicheranlagen kann von Norden her, auf Seiten der Gemeinde Grabenstätt, über einen bestehenden asphaltierten Flurweg erreicht werden, der im Süden an die St 2095 anbindet.

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 Abfallentsorgung 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 ohne chemische Mittel erfolgen.

Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswasser der kompletten Freiflächen sowie der Dachwässer der Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Speicher ist innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik in Form eines Ableitungssystems erforderlich, das an den Rand der Deponie entwässert und hier in einer Rigole versickert.

Das Erfordernis einer Auslegung der Niederschlagswasserableitung und die Rigolendimensionierung sowie der im Gutachten geforderte Nachweis über gezielte Bohrungen, dass die Rigolen zur Ableitung des Oberflächenwassers außerhalb des Verfüllkörpers ist im Zuge der Ausführung sicherzustellen.

Auf weitere Aussagen in der „Orientierende Untersuchung gem. BBodSchV ,Ergänzung VS1 Altlastenverdachtsfläche Kiesgrube Wolkersdorf Flurnummer 830, 829“ vom September 2025 , die als Anhang 6 beiliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

Diese Erfordernisse gehen zu Lasten des Anlagenbetreibers.

7.4 Energieversorgung

Das Thema „regenerative Energienutzung“ gewinnt, 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. Energieversorger im Bereich der geplanten Anlage ist die EnergieGenossenschaft Wolkersdorf EWG. Laut Aussage des Projektanten Kumandra Energy GmbH & Co. KG wurde man aufgrund fehlender Netzkapazitäten von der EGW an die Bayernwerk Netz GmbH verwiesen. Daher erfolgt die Netzeinspeisung der geplanten Anlage in das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Elektrizität

Das Versorgungsnetz wird unterhalten durch die

Bayernwerk Netz GmbH

Alpenstr. 1

83395 Freilassing.

Netzeinspeisung der geplanten Anlage

Die elektrische Anbindung der geplanten Anlage soll über das 20-kV-Netz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen. Der vom Netzbetreiber zugewiesene Bereich für die Einspeisung ist die 20-kV-Freileitung auf FINr. 160 der Gemarkung Wolkersdorf in ca. 100 m Entfernung und ist in der Planungskarte nachrichtlich dargestellt.

Freileitungen

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein Mast. Die genaue Lage sowie der Trassenverlauf inklusive erforderlicher Schutzstreifen und Sicherheitsabstände sind im Zuge des Verfahrens mit dem Energieversorger abzustimmen und werden nachrichtlich in den Planunterlagen 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, es handelt sich um eine wiederverfüllte Kiesabbaustelle, die noch nicht abschließend rekultiviert wurde.

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 DIN14095 zu beachten, ein entsprechender Feuerwehrplan ist 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 müssen am Zauntor deutlich und dauerhaft die Nennung und die Erreichbarkeit des Verantwortlichen für die technische Anlage angebracht sein. Dies ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

Hinsichtlich der geplanten Batteriespeicheranlagen, die auf unversiegelten Flächen (Kies) errichtet werden, werden zudem nachfolgende Hinweise getroffen:

- Für den Feuereinsatz notwendige Flächen bzw. Zufahrten müssen der Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Batteriespeicher müssen über Zufahrten entsprechend der Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr angefahren werden können.
- Die notwendige Löschwassermenge (öffentliche Versorgung, Teich, Zisterne) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 ist bereit zu halten, sofern das Löschen der Batteriespeicher nicht durch andere Maßnahmen (z.B. Gaslöschanlage) gesichert ist.
- Vor dem Errichten von Energiespeichern sind geeignete Vorkehrungen zum abwehrenden Brandschutz zu treffen:
 - Aufstellung der Batteriespeicher auf einem umlaufend 5 m breiten Kiesbett. Dieses ist dauerhaft von Gras- und Pflanzenbewuchs zur Vorbeugung von Flächenbränden freizuhalten.
 - Stationäre automatische Löschanlage gemäß BVES „Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen Großspeichersystemen (2. Auflage)“.

Hinweis:

Die Belange des Brandschutzes gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Freiflächen-Photovoltaikanlagen gelten hinsichtlich des Immissionsschutzes im Allgemeinen als absolut umweltfreundlich.

Schall-/ Schadstoffemissionen

Die Anlage ist in Bezug auf anfallende Emissionen als geräuschlos zu bezeichnen. Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Batteriespeicheranlagen liegen keine Aussagen vor, grundlegend sind hier jedoch die Anforderungen der 26.BImSchV zu beachten und einzuhalten, ebenso die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der TA Luft.

Blendwirkungen

Ein Blendgutachten wurde zwischenzeitlich durch Kumandra Energy GmbH & Co. KG erstellt, mit folgendem Ergebnis für die satteldachartige Ost-West-Ausrichtung der Modulflächen:

Im Gutachten wurden Immissionsorte im 100 m -Radius um die geplante Anlage untersucht. Im Ergebnis treten bei den nach Westen orientierten Modulen keine Blendwirkungen auf. Um eine Einhaltung der Grenzwerte erreichen zu können, werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Neigungswinkel der Module von mindestens 18°
- Sichtschutz am östlichen Ende der Anlage in einer Höhe von 3 m
- Verwendung von tief texturierten Modulen auf den nach Osten gerichteten Modulen der Reihen 1 bis 6

Nachfolgende Abbildung aus dem Blendgutachten zeigt den schematischen Verlauf des erforderlichen Sichtschutzes in orange dargestellt:



Das Gutachten ist dem Anhang 7 vorliegender Begründung zu entnehmen.

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs grenzen 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 des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	38.160
abzgl. bestehende, öffentliche Verkehrsflächen	18
abzgl. bestehende, private Verkehrsflächen (Zufahrt)	6
abzgl. erweiterte Aufstellfläche Batteriespeicher außerhalb Baugrenze	175
abzgl. geplante umlaufende Pflegebereiche innerhalb der Zaunanlage	4.100
abzgl. Randstreifen / Grünflächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenzen	1.042
abzgl. bestehende Gehölzstrukturen	585
Nettobaufäche Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Speicher	32.234

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten 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 und Pflege autochthoner Extensivwiesen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen

14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Aufstellflächen, Zufahrten (Ziffer 7 Festsetzungen durch Text)

Die Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, mit dem Ziel optisch eine möglichst natürliche Oberfläche zu gewährleisten.

Die Pflegewege dienen der Pflege der Modulflächen innerhalb der Zaunanlage. Eine Differenzierung zu den unter den Modultischen befindlichen Flächen und den außerhalb der Einfriedung befindlichen Flächen findet nicht statt. Die Aufstellfläche für die Speicheranlagen ist aus Brandschutzgründen in Kies herzustellen

Ansaat und Pflege der Wiesenflächen (Ziffer 8 Festsetzungen durch Text)

Die extensive Wiesennutzung führt zu vielfältigen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie Förderung der Artenvielfalt, Insektenschutz etc. Die Pflege erfolgt über Mähgänge oder Beweidung.

Gehölzpflanzungen (Ziffer 9 Festsetzungen durch Text)

Ziel ist es hier, eine Strukturanreicherung für die Eidechsenhabitate zu schaffen.

Die festgesetzten Gehölze sind an die vorhandenen Standortbedingungen angepasst und können sich so zu naturschutzfachlich wertvollen Beständen entwickeln. Die Lage muss zusammen mit der Ökologischen Baubegleitung festgelegt werden, es kommt autochthones Pflanzmaterial zum Einsatz. Eine Pflege erfolgt bei Bedarf, ausfallende Bestände sind zu ersetzen um die Habitate nachhaltig zu erhalten.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Ziffer 10 Festsetzungen durch Text)

Die Bereitstellung erforderlicher, naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen erfolgt in Überlagerung mit Teilflächen der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Verminderungs- sowie CEF-Maßnahmen auf Teilflächen der Fl.Nr. 781, Gemarkung Erlstätt, Gemeinde Grabenstätt.

Vorgesehen sind die Anlage flachgründiger Süßwasserstellen, kleinflächigen „Inseln“ und lückigen Ruderalfluren.

Artenschutz (Ziffer 11 Festsetzungen durch Text)

Es werden weitreichende Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen für Zau-neidechse, Gelbbauchunke und Flussregenpfeifer erforderlich, die auf Grundlage der faunistischen Untersuchungen festgesetzt wurden.

15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

15.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden 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.

Dabei basiert die Bewertung des Ausgangszustands des Schutzgutes Arten und Lebensräume pauschal auf den mittleren Wert der Grundwerte der betroffenen BNT.

Beim Anlagenstandort handelt es sich um eine noch nicht vollständig rekultivierte Kiesabbaufläche, die mit Altlasten beaufschlagt ist. Der Ausgangszustand des Eingriffsbereichs wird gemäß Biotopwertliste und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als „Deponie, sich selbst überlassen oder begrünt“ (BNT O652 gemäß Biotopwertliste) mit 1 Wertpunkt (WP) eingeordnet.

15.1.2 Verbal-argumentative Bewertung aller weiteren Schutzgüter

In der Regel werden die beeinträchtigten Funktionen der restlichen Schutzgüter durch die Kompensation des Schutzgutes 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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Neuausweisungen mit weiteren technischen Bauwerken (Module, Batteriespeicher) bedingt. Da es sich um einen deutlich vorbelasteten Standort handelt (benachbartes Gewerbegebiet, keine besonderen Landschaftsbildausprägungen, Freileitungen, Solarfelder im Umfeld) erscheinen die verbleibenden Auswirkungen untergeordnet. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht ableitbar.

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 vorgeesehenen 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; Rammpfähle 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

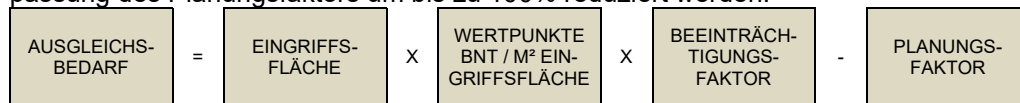
Sind die Voraussetzungen des Anwendungsfalls nicht erfüllt, so kann das Vereinfachte Verfahren im Anwendungsfall 2 zum Tragen kommen.

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:
 - o ausreichende Besonnung,
 - o Begrünung unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut,
 - o 1-2-schürige Mahd unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder standortangepasste Beweidung

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

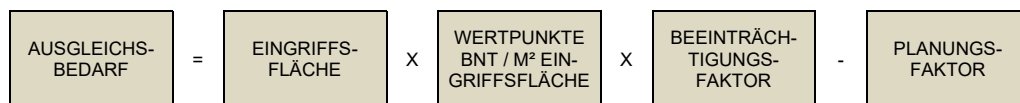
Für alle übrigen Falltypen ist der Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung des Naturschutzhaushaltes rechnerisch nach der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln. Durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen zur Vermeidung kann dieser bei Freiflächenphotovoltaikanlagen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



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

15.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Für den Bereich zur Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt aufgrund der vorliegenden Ost-West-Ausrichtung (satteldachförmiger Anordnung) und einer Projektionsfläche über 60% der Grundfläche (GRZ von 0,65) die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. der vorstehenden Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs (entgegen Anlage 2 des Leitfadens *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 in Höhe von bis zu max. 20%) um einen Planungsfaktor bis zu 100% reduziert werden.

In der vorliegenden Planung wird aufgrund der Altlastenproblematik und der damit verbundenen Vorgaben kein Abschlag vom Planungsfaktor gerechtfertigt.

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich dargestellt:

Die Eingriffsfläche beträgt dabei 37.551 m², zusammengesetzt aus Nettobaupläche (32.234 m²), Randstreifen (585 m²), Pflegewege (4.100 m²) und erweiterte Kiesfläche für den Batteriespeicher außerhalb Baugrenze (175 m²).

AUSGANGSNUTZUNG BNT	WERTPUNKTE (WP) BNT	x	EINGRIFFS- FLÄCHE (M2)	x	GRZ
O652	1		37.551		0,65

=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)	-	PLANUNGSFAKTOR (%)	=	AUSGLEICHSBEDARF (WP)
	24.408		0		24.408
	Gesamt				24.408

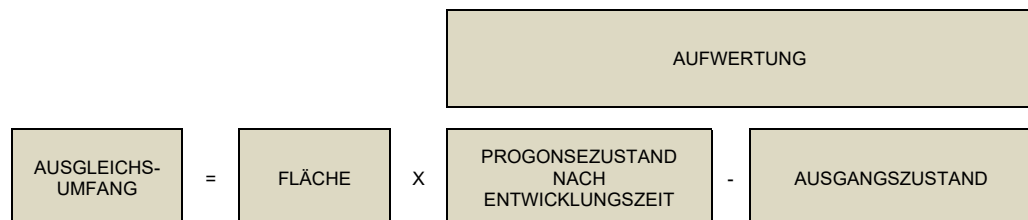
15.4 Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenkonzept

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Überlagerung mit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen.

Vorgesehen ist hierfür eine Teilfläche der Flurnummer 781 der Gemarkung Erlstätt.

15.5 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang erfolgt für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ebenfalls in Wertpunkten. Der Ausgleichsumfang ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten, welche sich aus der Subtraktion des Ausgangszustandes vom Prognosezustand ergibt.



Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.

Das ermittelte Ausgleichserfordernis von in der Summe 24.408 WP wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Diese erfolgt auf Teilflächen des Flurstücks 781, Gemarkung Erlstätt.

FLÄCHE	PROGNOSEZUSTAND	WP	AUSGANGSZUSTAND	WP	AUFWER- TUNG	AUS- GLEICHSUM- FANG
2.393	S122	10	G11	3	7	16.751
278	O41	9	G11	3	6	1.668
2.097	K122	6	G11	3	3	6.291

Nach vorstehender Tabelle kann somit ein interner Ausgleich von 24.710 Wertpunkten erfolgen, damit ist dem naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis von 24.408 WP Rechnung getragen.

Beabsichtigt sind folgende naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb der externen artenschutzfachlichen Ausgleichsfläche:

Ausgangszustand:

Als Ausgangszustand ist Intensivgrünland (G11) mit einer Wertigkeit von 3 WP erfasst.

Entwicklungsziel:

Die Maßnahme für den Flussregenpfeifer sieht eine Etablierung von vegetationsarmen Schotter- und Kiesarealen in Verbindung mit Flachgewässerzonen vor.

Im Detail sind folgende Maßnahmen geplant, die in enger Abstimmung mit einer Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen haben und die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen ist.

1) Anlage mehrerer flachgründiger Süßwasserstellen (Biotoptyp S122 nach Biotopwertliste BayKompV)

Auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² werden 20-30 cm tiefe Gewässerflächen hergestellt, die derart ausgeprägt sind, dass eine dauerhafte Wasserführung während der Brutzeit gewährleistet ist (gegebenenfalls Abdichtung in Abhängigkeit des Untergrundes erforderlich).

Durch kontinuierliche Pflegeeingriffe (jährlich) wird das Vegetationswachstum verhindert bzw. verlangsamt.

2) Anlage von kleinflächigen „Inseln“ (Biotoptyp O41 nach Biotopwertliste BayKompV)

Herstellung von mind. drei kleinflächigen „Inseln“ aus Schottersubstrat (je mind. 100 m²), welche bis zu 20 cm höher als die restliche Bodenoberfläche ausgestaltet sind.

Durch kontinuierliche Pflegeeingriffe (jährlich) wird das Vegetationswachstum verhindert bzw. verlangsamt.

3) Anlage von lückigen Ruderalfluren (Biotoptyp K122 nach Biotopwertliste BayKompV)

Die Anlage erfolgt durch Einbringung von Schottersubstrat (Korngröße 10-30 mm) außerhalb der Flachwasserbereiche und der „Inseln“.

Durch kontinuierliche Pflegeeingriffe (jährlich) wird das Vegetationswachstum verhindert bzw. verlangsamt.

Zielerreichung:

Die Maßnahmen sind aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse **dauerhaft** zu gewährleisten.

15.6 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.
- die 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 Grabenstätt 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

GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN [Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023] vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

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

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

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

ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLAN REGION SÜDOSTOBERBAYERN: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/>