

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
„SO Photovoltaik TUFFING“

Flur-Nr. 1353/2



Stadt Geiselhöring  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 02.09.2025

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b><u>ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS</u></b>                                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1      | ANLASS DER PLANUNG                                                                                                          | 4         |
| 1.2      | STÄDTEBAULICHES ZIEL DER PLANUNG                                                                                            | 5         |
| <b>2</b> | <b><u>PLANUNG UND GEGEBENHEITEN</u></b>                                                                                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                           | 5         |
| 2.2      | BAUWEISE                                                                                                                    | 5         |
| 2.3      | SONDERNUTZUNGEN                                                                                                             | 6         |
| 2.4      | VERKEHR                                                                                                                     | 6         |
| 2.5      | EINSPEISUNG                                                                                                                 | 6         |
| <b>3</b> | <b><u>KOSTEN UND NACHFOLGELASTEN</u></b>                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b><u>UMWELTBERICHT</u></b>                                                                                                 | <b>6</b>  |
| 4.1      | EINLEITUNG                                                                                                                  | 6         |
| 4.1.1    | RECHTLICHE GRUNDLAGEN                                                                                                       | 6         |
| 4.1.2    | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETS                                                                                  | 7         |
| 4.1.3    | INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES                                                                                        | 7         |
| 4.1.4    | DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE<br>UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG | 7         |
| 4.2      | BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER<br>PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG               | 9         |
| 4.3      | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG                                                     | 18        |
| 4.4      | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH                                                           | 18        |
| 4.5      | ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN                                                                                           | 19        |
| 4.6      | BESCHREIBUNG METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN                                                   | 19        |
| 4.7      | MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)                                                                                      | 20        |
| 4.8      | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG                                                                                     | 20        |
| <b>5</b> | <b><u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u></b>                                                                                       | <b>22</b> |
| 5.1      | ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)                                                                          | 22        |
| 5.2      | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1. NR. 1 BAUGB)                                                                         | 22        |
| 5.3      | BAUWEISE                                                                                                                    | 22        |
| 5.4      | RÜCKBAU UND FOLGENNUTZUNG (§ 9 ABS. 2 BAUGB)                                                                                | 22        |
| <b>6</b> | <b><u>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ART 81 BAYBO)</u></b>                                                                   | <b>23</b> |
| 6.1      | DACHFORM, DACHNEIGUNG                                                                                                       | 23        |
| 6.2      | DACHDECKUNG                                                                                                                 | 23        |
| 6.3      | EINFRIEDUNGEN                                                                                                               | 23        |
| 6.4      | ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN                                                                                              | 23        |

|            |                                                                          |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.5</b> | <b>WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</b>                         | <b>23</b> |
| <b>7</b>   | <b><u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</u></b>                    | <b>24</b> |
| <b>7.1</b> | <b>GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN</b>                    | <b>24</b> |
| <b>8</b>   | <b><u>TEXTLICHE HINWEISE</u></b>                                         | <b>27</b> |
| <b>8.1</b> | <b>LANDWIRTSCHAFT</b>                                                    | <b>27</b> |
| <b>8.2</b> | <b>ELEKTRISCHE LEITUNGEN</b>                                             | <b>27</b> |
| <b>8.3</b> | <b>WASSERWIRTSCHAFT</b>                                                  | <b>27</b> |
| <b>8.4</b> | <b>ZEITLICHE BEGRENZUNG DER NUTZUNG UND FESTSETZUNG DER FOLGENUTZUNG</b> | <b>27</b> |
| <b>8.5</b> | <b>BLENDWIRKUNG, ELEKTROMAGNETISCHE FELDER</b>                           | <b>28</b> |
| <b>8.6</b> | <b>FLURSCHÄDEN</b>                                                       | <b>28</b> |
| <b>8.7</b> | <b>BRANDSCHUTZ</b>                                                       | <b>28</b> |
| <b>8.8</b> | <b>SICHTDREIECKE</b>                                                     | <b>28</b> |
| <b>8.9</b> | <b>VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</b>                                          | <b>28</b> |

## **ANHANG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Solarpark Geiselhöring-Tuffing“ vom  
02.09.2025

# 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

## 1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Geiselhöring hat in der Sitzung am 01.08.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Photovoltaik Tuffing“ für die Gemarkung Hirschling, Flurnummer 1353/2 beschlossen. Der Geltungsbereich beträgt 98.262 m<sup>2</sup>



(Bearbeiteter Auszug aus dem Bayernatlas - Geltungsbereich)

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für regenerative Energien – Sonnenkraft - im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO.

Bauherr ist Herr Alfons Kammermeier.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage mit integrierter Grünordnung geschaffen.

Der Rückbau nach Betriebsende wird privatrechtlich vereinbart.

Die Änderung des Flächennutzungs- (Deckblatt Nr. 64) und Landschaftsplans (Deckblatt Nr. 44) erfolgt im Parallelverfahren.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring „Flächen für die Landwirtschaft“.

## 1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Stadt Geiselhöring unterstützt die Umsetzung der Nutzung von regenerativer Energieerzeugung und das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG). Hierzu gehört die Nutzung des Sonnenlichts zur Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen.

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung wird die Anforderung der Bundesregierung und der Bevölkerung nach der Stromerzeugung durch regenerative Energie, hier durch Sonnenenergie, unterstützt. Langfristig kann nur die Entwicklung an allen Standorten, die dafür geeignet sind, helfen unsere Energie in Zukunft CO<sub>2</sub> neutral und daher klimafreundlich zu erzeugen.

Am geplanten Standort liegt ein geeignetes, von Nord nach Süd fallendes Grundstück vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich Baurecht für diese PV-Anlage geschaffen.

## 2 Planung und Gegebenheiten

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO, um ein Sondergebiet für die Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Maximal zulässige GRZ = 0,49

Festgesetzt wird eine freistehende PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Zudem sind ausschließlich Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind. Dies ist in der Regel Trafogebäude.

Dachform Sattel oder Flachdach, DN 5-33 Grad

Eine Grundfläche von gesamt 100 qm und 10 qm je Trafostation darf nicht überschritten werden. Die Standorte für diese baulichen Anlagen sind gemäß den betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Fläche für das Sondergebiet frei wählbar.

Das gesamte Planungsgebiet soll zur Sicherheit und zum Schutz vor Vandalismus oder Diebstahl vollständig (ausgenommen den Schutzzonen der Masten, welche von der Umzäunung ausgespart werden müssen) umzäunt werden.

### 2.2 Bauweise

Für die freistehende Photovoltaikanlage sind fest aufgeständerte Modultische für die Module vorgesehen. Diese werden in Reihen aufgestellt, ausgerichtet nach Süden mit einer Neigung von circa 20° Grad.

Die Gründung erfolgt mittels Rammfundamenten, die die Montage erleichtern und die Bodeneingriffe erheblich minimieren.

Die Aufständering ergibt eine maximale Gesamthöhe von 3,50 m.

Die Reihenabstände zwischen den Tischen beträgt zwischen 3,00 m und 8,00 m.

Die Firsthöhe des Trafogebäudes beträgt maximal 3,00 m.

## 2.3 Sondernutzungen

Die Sondernutzung ist die Photovoltaikanlage samt dazugehöriger Betriebsgebäude.

## 2.4 Verkehr

Das Grundstück liegt südlich des Weilers Tuffing und wird über angrenzende Feldwege erschlossen, es wird ein Abstand von 3 m zu den Feldwegen eingehalten.

## 2.5 Einspeisung

Die Einspeisung erfolgt an das öffentliche Netz.

Eine Einspeiseusage des Elektrizitätswerk Bayernwerk Netz GmbH liegt vor.

Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den

Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinde abgestimmt.

# 3 Kosten und Nachfolgelasten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen.

Für die Stadt Geiselhöring entstehen durch dieses Sondergebiet keinerlei Folgekosten.

Zwischen Markt und Maßnahmenträger wird eine Maßnahmenvereinbarung (Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

# 4 Umweltbericht

## 4.1 Einleitung

### 4.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a Bau BG wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Aufgrund der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

#### 4.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Baugebiets

Die Grundstücksfläche befindet sich südlich des Weilers Tuffing. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen, sowie Waldflächen.

Das überplante Gebiet befindet sich 376 - 392 Meter ü. NN.

#### 4.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Sondergebiet für Nutzung von Solarenergie“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Modultischen mit Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung vorgesehen.

Die für die Anlage erforderlichen Trafostationen können innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden. Die maximale Firsthöhe für dieses Gebäude liegt bei 3,00 m.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 98.262 m<sup>2</sup>, davon sind 92.333 m<sup>2</sup> eingezäunt. Mit Photovoltaikmodulen überbaut werden 48.989 m<sup>2</sup>.

Für die Fläche ist eine extensive Begründung vorgesehen.

Die Haupteinschließung erfolgt von Gemeindeverbindungsstraße über einen Feldweg.

#### 4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuches, des Bundes- und Bayerischen Naturschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze, sowie der Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB in Verbindung mit §14 des Bundesnaturschutzgesetzes ermittelt und bewertet. Entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs- und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung sowie sonstige Festsetzungen zur Grünordnung sind im Bebauungsplan integriert.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichsumfanges erfolgte nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Erweiterte Auflage 2003. Zusätzlich wurden die aktuellen Hinweise des Bayerischen Staatsministerium zu Bau- und landschaftsplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021) berücksichtigt.

Aus dem Solarpaket 1 vom 08.05.2024 bzw. EEG 2023, §§37 werden von fünf naturschutzfachlichen Vorgaben, mindestens drei erfüllt.



### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) durch Deckblatt 64 geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist aktuell noch mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Geiselhöring dargestellt:

Flächen für Landwirtschaft

### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt 44 geändert.

### Regionalplan:

Die Stadt Geiselhöring liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Nr. 12, Region Donau-Wald.

Es handelt sich hier um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Der Regionalplan gibt u.a. als Ziel vor:

- Zum Sichern einer wirtschaftlichen, sicheren Klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden
- Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung mit Teilfortschreibung zum 22.11.2022:

#### **1.3.1 Klimaschutz**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch... die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (G)

#### **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

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

#### **6.2.3 Photovoltaik**

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

Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten hingewirkt werden.



## 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Für die Schutzgutbetrachtung erfolgt weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt die Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

### a) Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Die Fläche liegt östlich von Geiselhöring und südlich des Weilers Tuffing in einem strukturarmen Bereich und zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch diese Nutzung und die angrenzenden Siedlungsflächen sind geringe und nur sporadisch für relativ kurze Zeiten auftretende Vorbelastungen durch Lärm sowie Geruchs- und Staub-Emissionen gegeben.

Das Gebiet ist an kein Erholungsgebiet erschlossen, im Norden umfährt ein Radweg die Anlage.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in unmittelbarer nördlich in Tuffing bzw. südwestlich in Groß.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für die Siedlungen in Helmprechtling, Tuffing und Groß. Jedoch fallen diese aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht.

Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen als landwirtschaftliche Flächen mit sich.

Blendwirkungen und Strahlungsbelastung auf Gebäude sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Ein Blendgutachten zur Beurteilung möglicher Blendwirkungen ist beauftragt, das Ergebnis ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die Anlage wird an ein Gleichspannungsnetz angeschlossen, weshalb keine elektromagnetische Felder entstehen.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig.

Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt. Es ist insgesamt von unerheblichen bzw. geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Beschreibung:

Die Flächen des Baufelds werden momentan intensiv als Ackerfläche genutzt, wodurch die Vegetation im Geltungsbereich stark anthropogen geprägt ist. In der bayrischen Biotopkartierung erfasste Flächen werden nicht durch die Bebauung des Grundstücks beeinflusst, ebenso bei europarechtlich naturnahen Tierarten in Naturschutzgebieten.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum von meist weit verbreiteten Pflanzen- und Tierarten behaupten.

Der Geltungsbereich wurde 2024 in der Überprüfung auf Vorkommen von bodenbrütenden Offenlandarten durch das Büro für Ornitho-Ökologie Dr. Richard Schlemmer überprüft (Anlage)

Es wurden auf der für den Solarpark vorgesehenen Flächen keine Reviere von Bodenbrütenden Offenlandarten, wie Feldlerche oder Schafstelze, festgestellt. Das Fehlen der Feldlerche im Vorhabensbereich ist insbesondere der steilen Hanglage geschuldet.

Innerhalb des 100-Meter-Puffers waren 2024 drei Feldlerchenreviere im Kuppenbereich des Kübergs besetzt. Dies spiegelt die besondere Attraktivität von Kuppenlagen für Feldlerchen wider. Obwohl Feldlerchen in unmittelbarer Nähe des Zaunes von Freiflächenphotovoltaikanlagen und bei Anlagen mit größerem Reihenabstand auch zwischen den Modulen brüten können (PESCHEL & PESCHEL 2023, LfU 2022, BANDELT ET AL. 2020, PESCHEL ET AL. 2019, RAAB 2015, KNIPFER & RAAB 2013, LIEDER UND LUMPE 2011), kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Reviere vom Vorhaben betroffen sind.

Vom Vorhaben sind maximal drei Reviere der Feldlerche betroffen. Um artenschutz- rechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu planen:

Als Ausgleich für die Betroffenheit von Feldlerchen wird am südlichen Rand von FI-Nr. 1354 auf einer etwa 1,5 ha großen Fläche die Maßnahme 2.1.2 Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache aus der Maßnahmenfestsetzung für Feldlerchen (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ) umgesetzt:

- Flächenbedarf pro Revier 0,5 ha je Brutpaar – hier 1,5 ha
- lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig

- keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren
- Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich
- Blühflächen, - streifen oder Ackerbranchen über maximal 3 ha verteilt
- Abstand zu Vertikalstrukturen

Darüber hinaus sollte die Grünordnung auf die Förderung von niedrigen, schirmförmig wachsenden Hecken, blütenreichen Wechselbrachen und an Blütenpflanzen und Ameisen reiche Magerflächen abzielen. Auch im Falle einer aus zooökologischer Sicht durchaus wünschenswerten Beweidung sollten mindestens 25 % Wechselbrachen angeordnet werden.

Kartierte Biotope sind im und am Geltungsbereich nicht vorliegend.



(Auszug aus dem Bayernatlas der Biotopkartierung)

### Auswirkungen:

Durch die Umwidmung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Sondergebiet für Photovoltaikanlagen wird auf diesen Flächen an Stelle des vorhandenen intensiv genutzten Ackers durch Anlage und Pflege ein extensiv genutztes arten- und blütenreiches Grünland geschaffen.

Im Zuge der Nutzungsextensivierung wird künftig auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

Es werden keine Gehölze und Bestandswälder gerodet, die Flächen werden als Grünflächen entsprechend gepflegt und genutzt.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung und der entsprechenden Acker-Vegetation ist eine lediglich geringe Beeinträchtigung des Lebensraums für Tiere zu erwarten.

Es wird keine nächtliche Beleuchtung erfolgen, damit sind keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachtinsektenfauna zu erwarten.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Aufgrund der überschaubaren Bauzeit von gesamt ca. 6 Monaten wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da betroffene Tiere auf benachbarten Flächen ausweichen können. Die Bodenabstände der umschließenden Zäune, von mindestens 15 cm, ermöglichen die spätere Nutzung der Anlage durch Niederwild.

Die geplanten Hecken- und Wiesensaumflächen erhöhen die Habitatvielfalt.

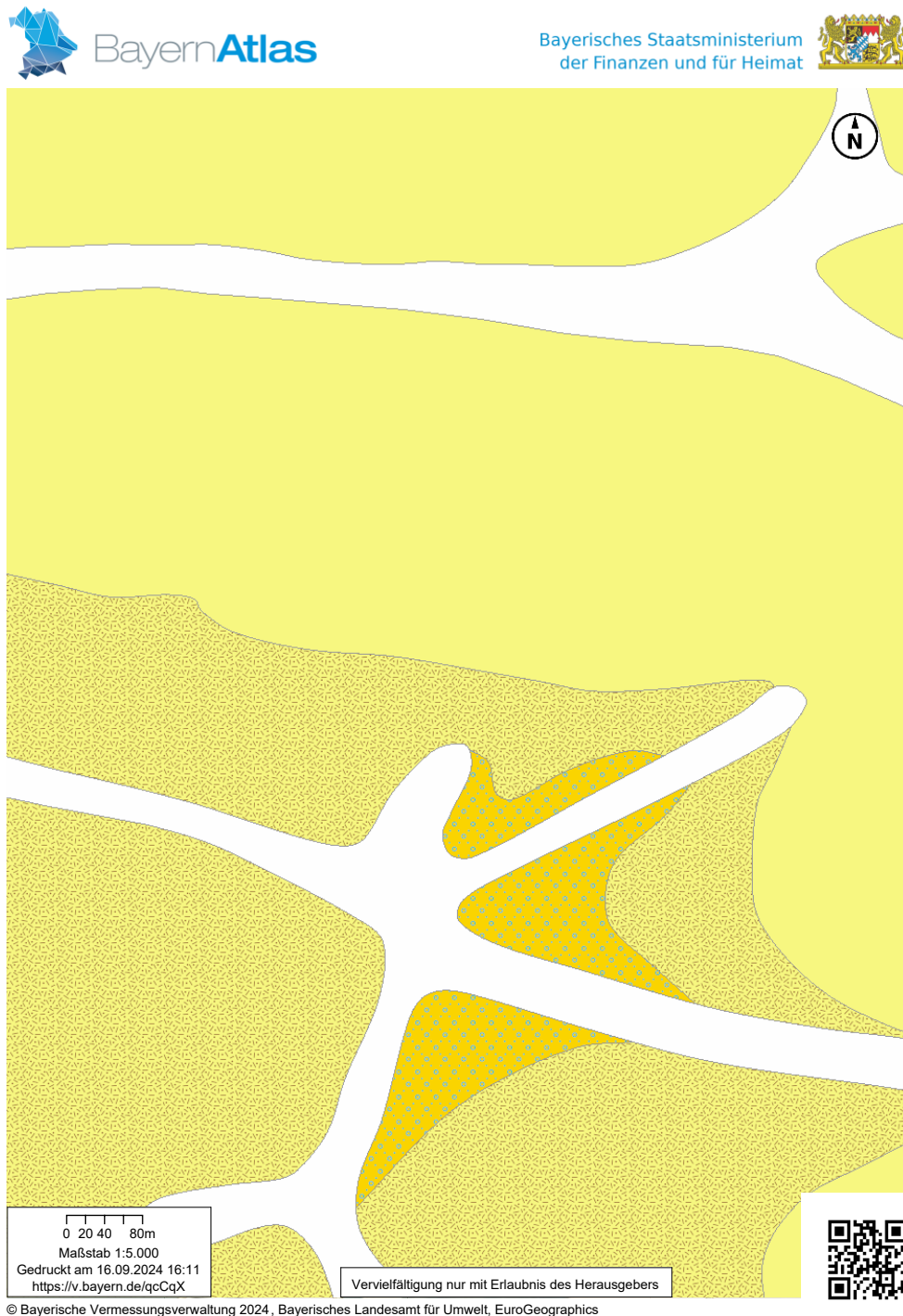
Der Eingriff hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden biotopkartierten Flächen oder Waldflächen, die angrenzen.

Es sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für Pflanzen zu erwarten.

### c) Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Die Flächen des Geltungsbereichs bestehen hauptsächlich aus Lehm (L),



(Auszug aus dem Bayernatlas; Digitale geologische Karte 1:5.000)

#### Auswirkungen:

Die Modultische werden mittels Rammfundamenten gegründet, somit wird nur minimiert in den Boden eingegriffen und ebenso keine Flächen für die Errichtung der Anlage versiegelt. Eine flächige Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der Trafostationen, diese liegen bei max. 10 qm/Trafostation.

Geländemodellierungen finden nicht statt. Der zuvor als Ackerland genutzte Boden kann sich (mindestens) innerhalb der Standzeit der Module, das heißt voraussichtlich über 25-30 Jahre, regenerieren. Ebenso fördert die extensive Nutzung die Regeneration der Böden und führt somit dazu, dass das Gebiet durch die Änderung des Flächennutzungsplanes profitiert. Der Boden steht nach der Solarnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung im Planungsgebiet und die damit verbundenen Einstellung der Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfährt die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit, die maßgeblichen Bodenfunktionen (Pufferung, Speicherung, Umwandlungen) werden entlastet.

Die Auswirkungen werden als positiv eingestuft.

#### **d) Schutzgut Wasser**

##### Beschreibung:

Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind nicht vorhanden.

Durch die starke Mechanisierung, dem Einsatz von Mineraldünger und Austräge von Nähr- und Schadstoffen wie Nitrat und Pestizide, als Folge der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, wirken sich negativ auf das Grundwasser aus.

Der Geltungsbereich liegt nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es muss sichergestellt sein, dass im Bereich des PV-Anlage eine ausreichend mächtige Oberbodenschicht vorliegt, die zu erhalten ist, damit das zu versickernde Niederschlagswasser von den Oberflächen der PV-Anlage eine ausreichende Reinigung erfährt, bevor es im Untergrund versickert.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser der Photovoltaikmodule sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verbindlich zu beachten.

Bei der Erschließung und Baumaßnahme wird das Grundwasser nicht berührt.

##### Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Überbauung / Versiegelung ergibt sich keine nennenswerte Verschärfung des Oberflächenabflusses. Ein Oberbodenabtrag ist nicht vorgesehen. Die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Grünlandnutzung und der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verringert die Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem

Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche zur Versickerung und wird nicht abgeleitet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als gering eingestuft.

### **e) Schutzgut Klima**

#### Beschreibung:

Die Niederschläge in der Region Geiselhöring betragen durchschnittlich 700 mm. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger ist Cfb.

Die Jahrestemperatur liegt bei circa 7,5°C

Das Baufeld selbst besitzt keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, Gehölzstrukturen in der Nähe, aber nicht angrenzend, sind vorhanden.

#### Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubeentwicklung zu erwarten. Nach Errichtung der Anlage sind die Auswirkungen auf das Lokalklima zu vernachlässigen.

Maßgebliche Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht insgesamt nur Veränderungen in geringem Maße mit sich.

### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der Naturhaupteinheit D65 „Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die Untereinheit / Naturraumeinheit wird als „Donau-Isar-Hügelland“ bezeichnet.

Das gesamte Gebiet ist sehr strukturarm und wird durch große Ackerfluren geprägt. Im Baufeld sind jedoch schon Hochspannungsmasten vorhanden, die die Struktur an dieser Stelle unterbrechen.

Die nennenswerte landschaftsbildwirksame, naturnahe Struktur in der näheren Umgebung ist der Waldbestand, welcher westlich an das Gebiet angrenzt.

Hinzukommen nähergelegene, in der Biotopkartierung, verzeichnete Biotope. Die Fläche befindet sich auf leicht hügeligen Geländen.

#### Auswirkungen:

Die geplante PV-Anlage wird dem Landschaftsbild ein anthropogenes, technisches Element hinzufügen.

Die Wahrnehmbarkeit jedoch ist auf den Nah- bzw. Mittelbereich beschränkt.

Der vorhandene Waldbestand bildet zusammen mit den neuen zusätzlichen Bepflanzungen eine neue Struktur, die den Solarpark in die Landschaft mit einbinden



soll.

Aufgrund der Nutzung der Fläche als langjährige Ackerfläche und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als mittel eingestuft.

#### **g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Beschreibung:

Für den beplanten Bereich ist ein Bodendenkmal im Denkmal-Atlas kartiert:

Aktennummer D-2-7140-0090 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Art. 8, Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“

Art 8, Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

An jenen Stellen, an denen Bodeneingriffe (Kabeltrassen, Wechselrichterstandort, evtl. Wege) unumgänglich sind, ist der Oberboden bis auf Pflugtiefe durch einen Bagger mit Humusschaufel und unter Aufsicht einer Fachkraft abzutragen.

Die durchgehenden Baggerschnitte sind unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft freizulegen und zu dokumentieren. Evtl. erforderliche

Grabungsmaßnahmen sind von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen.

Bauliche Anlagen und vor allem die vorgesehenen Einspeisetrasen müssen schon im Vorfeld durch eine archäologische Fachfirma betreut werden. Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen sind innerhalb des Pflughorizontes zu verlegen (max. 30 cm Tiefe).

Da lediglich Rammfundamente verwendet werden, werden vermutlich keine Bodendenkmäler beeinträchtigt. Gegenstände, die bei Erdarbeiten doch zu Tage treten sollen, wie z.B. Knochen, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

##### Auswirkungen:

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.



|                        |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Aktennummer</b>     | D-2-7140-0090                                                  |
| <b>Lage</b>            | Bezirk Niederbayern   Landkreis Straubing-Bogen   Geiselhöring |
| <b>Beschreibung</b>    | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.            |
| <b>Verfahrensstand</b> | Benehmen nicht hergestellt                                     |
| <b>Denkmalart</b>      | Bodendenkmal                                                   |

**KONTAKT** [www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen](http://www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen)

BESUCHEN SIE UNS AUCH AUF  



© **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** - Hofgraben 4 - 80539 München  
Postanschrift: Postfach 10 02 03 - 80076 München  
Telefon (089) 21 14 - 0 - [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de) - [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

[Impressum](#)  
[Datenschutz](#)  
[Presse](#)

## **h) Wechselwirkungen**

Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern, die für die Eingriffsermittlung und Kompensation zusätzlich relevant wären und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Ohne die Änderung des rechtswürdigen Bebauungsplans würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Bereich des Ackerbaus wären in diesem Fall etwas höher einzustufen, da Böden gedüngt und behandelt werden. Die Ergänzung durch die Photovoltaikanlage ist für den Umweltzustand deswegen nur positiv zu werten. Die Nutzflächen des Ackerlands werden sich über diese Zeit erholen und ein artenreiches Grünland kann entstehen.

### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan Folgendes vor:

##### **4.1.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:**

- Standortwahl mittels geeigneter vorbelasteter Fläche
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des neuen Zauns zum Boden als Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger  
(§§ 37 Absatz 1a, 48 Absatz 6 EEG 2023, Nr. 3 Durchgängigkeit für Tierarten - erfüllt)
- Fachgerechter minimierter Eingriff in den Boden und Umgang mit Bestandsboden (kein Abtrag von Mutterboden) gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

##### **4.1.2. Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:-**

- Anlage und Pflege durch extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp G212 orientiert (= mäßig extensiv genutzte, artenreiches Grünland)  
(§§ 37 Absatz 1a, 48 Absatz 6 EEG 2023, Nr. 4 Biotopelement erfüllt)

- Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft im Zusammenhang mit den örtlichen Verhältnissen (z.B. Waldrand) (§§ 37 Absatz 1a, 48 Absatz 6 EEG 2023, Nr. 1 Biodiversitätsförderndes Pflegekonzept erfüllt)

#### 4.1.3 Maßgaben für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichen Grünland:

- GRZ max. 0,5, hier 0,49 (§§ 37 Absatz 1a, 48 Absatz 6 EEG 2023, Nr. 1 Beanspruchte Grundfläche – Anforderung kleiner 60 % - erfüllt)
- mind. 3 m breite Streifen zwischen den Modulreihen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenflächen unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (§§ 37 Absatz 1a, 48 Absatz 6 EEG 2023, Nr. 5 Bodenschonender Betrieb - erfüllt)
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/ auch
- Standortangepasste Beweidung oder/ auch
- Kein Mulchen

Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenflächen gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A 11 gem. Biotopwertliste) und/ oder „intensiv genutzte Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben.  
In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

## 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegung zu Standortalternativen werden im Rahmen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Planungsalternativen auf der Fläche bestehen im Wesentlichen in Form einer anderen Ausrichtung der Modulreihen. In der Bewertung ergab sich die gewählte Ausrichtung der Module als die wirtschaftlichste Variante.

## 4.6 Beschreibung Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau-Wald, die Biotopkartierung Bayern und das Arten- sowie Biotopschutzprogramm des

Landkreises Straubing-Bogen sowie eigene Erhebungen zum Bestand vor Ort zugrunde gelegt.

#### 4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Errichtung der PV-Anlage auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrollen zur Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

#### 4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die für die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Module vorhergesehene Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich zum Teil als Ackerfläche genutzt.

Durch die festgesetzte Entwicklung von extensiv genutztem Grünland wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung der Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt weiter verbessert. Insgesamt erweitert sich das Spektrum der Arten leicht, die das Areal nutzen können.

Zudem reduziert die verringerte Nutzungsintensität aufgrund der unterbleibenden Düngung und der unterbleibenden Verwendung von Pflanzenschutzmitteln die Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser. Es wird eine Regeneration des Bodens vor allem im Bereich des Ackerlandes ermöglicht.

Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden und durch die Maßnahme nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.

Lärmbelästigungen entstehen durch den Betrieb der Anlage nicht.

In diesem Gebiet noch in der Nähe besteht kein Naherholungsgebiet.

Anstehender Boden wird nicht gestört, Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt.

Das Landschaftsbild ist durch den Eingriff und Betrieb nicht allzu erheblich gestört aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen und dem davor ebenso leicht gestörtem Landschaftsbild durch die landwirtschaftlichen Flächen und Hochspannungsleitungen mit Masten.

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern ist hier am Grundstück nicht bekannt.

Durch die Aufstellung der Anlage geht für die Standzeit der Anlage die Nutzbarkeit des Ackerbodens zugunsten der Nutzung und Gewinnung von elektrischer Energie verloren, jedoch kann die Fläche für die Weidenutzung und der Rinderzucht erweitert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

| Schutzgut             | Auswirkungen |
|-----------------------|--------------|
| Mensch                | Gering       |
| Tiere und Pflanzen    | Gering       |
| Boden                 | Positiv      |
| Wasser                | Gering       |
| Klima und Luft        | Gering       |
| Landschaft            | Mittel       |
| Kultur- und Sachgüter | Gering       |

## 5 Textliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafogebäude).
- Einfriedung

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der möglichen Gebäude im Geltungsbereich darf in der Summe nicht einen Wert von gesamt 100 qm nicht überschreiten.

Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m. Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Es sind keine Kupfer-, Blei- oder Zinkdeckungen zulässig. Die Dachneigung sämtlicher zulässigen Gebäude und Modulen liegt zwischen 5° und 33°. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ = 0,49

### 5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fest aufgeständerte Modultische mittels Rammfundamenten gegründet in Reihen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind an natürlichen Hangbewegung anzupassen. Grundstücksfläche 98.262 m².

Maximale Modulhöhe ist 3,50 m über natürlichem Gelände

Maximale Gebäudehöhe ist 3,00 m über natürlichem Gelände

Reihenzwischenraum: 3,00 – 8,00 m

Mindestabstand zum Boden = 0,80 m

### 5.4 Nutzung, Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Bau GB)

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen und die Bauteile nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

## 6 Gestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)

### 6.1 Dachform, Dachneigung

Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°

### 6.2 Dachdeckung

Material und Farbe beliebig  
Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.

### 6.3 Einfriedungen

Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen.

Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände.

Zauntore: in Bauart der Zaunkonstruktion

### 6.4 Eingriffe in Boden, Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das anstehende Erdreich organoleptisch beurteilen kann.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist

### 6.5 Wasserwirtschaft (§9Abs. 1 Nr. 16 Bau GB)

Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen in den Untergrund zu versickern.

Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zugelassen.

Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand geprüft werden, da der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Tragkonstruktion vermieden werden soll.



## 7 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

### 7.1 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

#### 1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines

- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der bepflanzten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen

##### 1.2 Vollzugsfrist

Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

##### 1.3 Bestandsicherung

Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen

##### 1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot

Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

Bei Ausfällen von über 15% muss eine Nachpflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.

Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m

#### 2. Gehölzpflanzungen, Randeingrünung (Maßnahme E1)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm.

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Der Baumanteil beträgt mind. 20%.

Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5m.

Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzaun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Turnus (max. 10 m Länge) und auf maximal ein Drittel der Gesamtlänge zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher:

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel                |
| Corylus avellana    | Hasel                     |
| Crataegus laevigata | Zweiggrifflinger Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen            |
| Frangula alnus      | Faulbaum                  |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche             |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                  |
| Prunus spinosa      | Schlehe                   |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn                 |
| Rosa canina         | Hunds-Rose                |
| Salix caprea        | Sal-Weide                 |
| Sambucus nigra      | Holunder                  |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball   |

Bäume:

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn                |
| Acer campestre     | Feld-Ahorn                 |
| Betula pendula     | Sandbirke                  |
| Carpinus betulus   | Hainbuche                  |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche              |
| Prunus padus       | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus communis     | Wild-Birne                 |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche                |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche                  |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde                |
| Ulmus minor        | Feld-Ulme                  |

Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelfärbung, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edelfichten, Zypressen, Thujen, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

3. Wiesenflächen bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) E2 und E3

Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthones Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenanteil als auch mit blühenden Pflanzenarten auszuführen und zu pflegen.

Zielzustand: G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese

Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GVE/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst  
Das Mahdgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten und Feldwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) sichergestellt werden.

5. Sicherstellen von Pflanzräumen:

Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:

Gehölze: 20 bis 30 cm

Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm

6. Grenzabstände:

Die Grenzabstände sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten:  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m

2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m

4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

Für die Bepflanzung um die bestehenden Hochspannungsmasten gelten die Vorgaben der Firma TENNET, s. auch Hinweise, sowie das Merkblatt Bäume, Unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013

## 8 Textliche Hinweise

### 8.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden. Eine Haftung der angrenzenden Land und Forstbewirtschafter ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

### 8.2 Elektrische Leitungen

Innerhalb und angrenzend des Gebietes stehen Niederspannungsstrommasten. Entlang der Niederspannungsleitung wird ein Schutzstreifen von 3 m eingehalten.

### 8.3 Wasserwirtschaft

Das von zulässigen Wirtschaftsgebäuden, Modulen und / oder Wegerschließungen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist unter Beachtung der technische Regelwerke und Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zu versickern (z.B. breitflächige Ableitung in benachbarte Grünflächen).

### 8.4 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Die Bauherrin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und evtl. Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten. Es wird für den Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.

Nach Nutzungsende und Abbau der Anlage kann die Fläche wieder als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dann aufgehoben und verliert seine Gültigkeit.

Für die Zulässigkeit einer Beseitigung der Bepflanzung sind die zum Beseitigungszeitpunkt geltende Regelungen maßgeblich.

## 8.5 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden.

Bei gegebenenfalls auftretenden Blendwirkungen ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Verkehrsteilnehmer noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage geblendet oder irritiert werden (z.B. Anpassung der Ausrichtung der Module, Anbringung von Blendschutzmatten an einer erhöhten Zaunanlage, u.ä.).

## 8.6 Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Stadt Geiselhöring in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

## 8.7 Brandschutz

Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist der Löschwasserbedarf nach den Brandschutznachweisen zu ermitteln.

Die nötige Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu halten.

## 8.8 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke / Ausfahrten sind von Bewuchs, welcher höher als 80 cm ist, freizuhalten. Die Ausnahme sind Bäume als Hochstämme. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 Metern über der Straßenoberkante entastet sein.

## 8.9 Versorgungseinrichtungen

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitung wurde in den Bebauungsplan eingetragen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen, z.B. mit einem Minibagger möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung

freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zudem sind die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag, [www.fgsv-verlag](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGS-Richtlinie GW 125 einzuhalten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung müssen Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWK-G.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

#### Literaturverzeichnis / Quellen:

- Bayrische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.06.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Fassung vom 22. 08.2013
- Regionalplan Nr. 12, Region Donau-Wald.
- [Geoportal.bayern.de/bayernviewer](http://Geoportal.bayern.de/bayernviewer)
- Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Bayer. Landesamt für Umwelt/ 2014
- Solarpaket I vom 08.05.2024 und EEG 2023, §§ 37

Planung: Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB  
Silberacker 44a - 94469 Deggendorf  
Tel: 0991-8242 - E-Mail: [info@s2-ap.de](mailto:info@s2-ap.de)

Deggendorf, 02.09.2025