

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„SOLARPARK DEPONIE ISEN“



Markt Isen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung vom 15.09.2022

Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB- Silberacker 44a, 94469 Deggendorf

INHALTSVERZEICHNIS

A. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

1. Anlass der Aufstellung
2. Städtebauliches Ziel der Planung

B. Planung und Gegebenheiten

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Sondernutzungen
4. Verkehr
5. Einspeisung

C. Kosten und Nachfolgelasten

D. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Abgrenzung und Beschreibung Baugebiet
 - 1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.4 Darstellung der festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltauswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Naturhaushalt
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild
6. Beschreibung Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten
7. Maßnahmen zur Überwachung
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

E. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Abstandsflächen
5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan – „Solarpark Deponie Isen
Markt Isen, Landkreis Erding, Gemarkung Sollacher Forst, Fl.-Nr. 4

6. Einfriedungen

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

F. Hinweise

1. Elektrische Leitungen

2. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

3. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

ANHANG

Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2022

A) Anlass und Ziel des Bebauungsplans

1. Anlass der Aufstellung

Der Markt Isen hat in der öffentlichen Sitzung am 08.03.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und integriertem Grünordnungsplan für den

„SOLARPARK DEPONIE ISEN“

beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 4 der Gemarkung Sollacher Forst und hat eine Teilfläche von 28.221 m² (Gesamtfläche 255.807 m²).

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebiets für regenerative Energien – Sonnenenergie (Sonder-gebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Bauherr ist Energievision Landkreis Erding Projektentwicklungs (EVE) GmbH

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit (25-30 Jahre). Der Rückbau nach Betriebsende wird privatrechtlich vereinbart und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB mit Festlegung der Folgenutzung festgesetzt.

Auf dem o.g. Grundstück soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Der Standort ist dafür geeignet, da es sich hier um eine Abfalldéponie handelt.

Geeigneter Standort (nach Hinweis Bay. Staatsministerium, Stand 10.12.21, Pkt 1.3 (3): „Abfalldéponien sowie Altlasten und -verdachtsflächen (unter Berücksichtigung abfall- und bodenschutzrechtlicher Vorschriften bzw. Auflagen z.B. zur Rekultivierung oder Sanierung s. auch Ergebnisbericht Projekt: Standortsuche für Photovoltaikanlagen bei gemeindeeigenen Altlasten, Anlage 1, LfU 2013) „

Der Flächennutzungsplan des Markt Isen wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 30 geändert.

2. Städtebauliches Ziel der Planung

Der Markt Isen unterstützt die Umsetzung von Nutzung der regenerativen Energieerzeugung. Für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gilt es folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Verfügbares, geeignetes Grundstück
- Anbindung an eine besiedelte Fläche oder Flächenstreifen
- Räumliche Nähe an ein Straßennetz zur Anbindung ans Stromnetz

Hier liegt ein geeignetes Grundstück als Standort vor.

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

Diese Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

B) Planung und Gegebenheiten

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich hier, gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO, um ein Sondergebiet für die Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien. Hier ist eine freistehende PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Zudem sind Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind. Dies ist in der Regel das Trafogebäude.

Die Grundfläche von 10 qm darf mit möglichen Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Dabei sind die Standorte für betriebliche Notwendigkeiten innerhalb der Fläche für das Sondergebiet frei wählbar.

Der Modulbereich wird auf der Deponie Isen geplant. Südlich abgetrennt durch eine ca. 25 m breiten Waldstreifen, verläuft die Staatstraße 2086 von Isen nach Lappach. Im Westen ist eine Gemeindestraße Richtung Sollach, von der die Zufahrt zur Deponie liegt. Im Norden und Osten wird das Grundstück vom Waldgebiet des Sollacher Forstes umschlossen. Innerhalb der Deponie Isen gibt es eine Umfahrungsstraße um und auf das Deponiegelände zu den Gasbrunnen.

Der Vorhabensbereich wird im Ökoflächenkataster unter der ÖFK-ObNr. 133360 als Ausgleichs- und Ersatzfläche ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO für die Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien. Hier ist eine freistehende PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Zudem sind bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind.

Für die freistehende Photovoltaikanlage sind fest aufgeständerte Modultische mit geeigneter Gründung vorgesehen.

Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und dem zuständigen Markt abgestimmt.

Die geplante Anlage hat eine Modulleistung von 1.575 kW. Die erzeugte Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Der Netzanschlusspunkt wurde bei KWH Netz GmbH angefragt, ein konkreter Punkt liegt noch nicht vor.

2. Bauweise

Für die freistehende Photovoltaikanlage sind fest aufgeständerte Modultische vorgesehen. Diese werden in Reihen aufgestellt, ausgerichtet nach Süden. Die Gründung erfolgt mittels Schraubfundamenten als Aufsteller für die PV-Module, die Tiefe darf dabei 70 cm unter Gelände nicht überschreiten, alternativ ist auch eine Gründung mit Betonfundamenten (max. 70 cm Tiefe) möglich.

Die Aufständigung ergibt eine max. Gesamthöhe von 3 m bei einer Neigung von 20°. Die Reihenabstände zwischen den Tischen liegen ca. zwischen 3,50 m und 11.00 m, der Bodenabstand 80 cm bis 3,50 m über Gelände.

Die Firsthöhe des Technikgebäudes (Trafo) beträgt max. 3 m.

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan – „Solarpark Deponie Isen
Markt Isen, Landkreis Erding, Gemarkung Sollacher Forst, Fl.-Nr. 4

Da das Areal komplett von Bäumen und Büschen umgeben, ist eine Blendwirkung gegenüber umliegenden Straßen nicht vorhanden.

Die vorhandene Rekultivierungs- und Entwässerungsschichten sowie Dichtungskomponenten gem. Deponieverordnung werden in Ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Die notwendigen Flächen, die zur Pflege und Wartung der Deponie notwendig sind, sind freizuhalten, das betrifft sowohl den Umgriff der Gasbrunnen, als auch die notwendigen Sichtachsen der Setzungspegel.

3. Sondernutzungen

Die Sondernutzung ist die Photovoltaikanlage samt dazugehöriger Betriebsgebäude.

4. Verkehr

Das Grundstück wird über die Verbindungsstraße nach Sollach im Westen erschlossen. Diese mündet in etwa 50 m vom südwestlichen Grundstückseck in die Staatsstraße 2086. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Müllumladestation.

Zur Staatsstraße wird das Anbauverbot von 20 m eingehalten.

5. Einspeisung

Der Netzeinspeisepunkt wird im Laufe des Verfahrens bekannt.

Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und dem zuständigen, anliegenden Markt abgestimmt.

C) Kosten und Nachfolgelasten

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

Für Markt Isen entstehen durch dieses Sondergebiet keinerlei Folgekosten. Zwischen Markt und Maßnahmenträger wird eine Maßnahmenvereinbarung (Durchführungsvertrag) getroffen.

D) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Durch den § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung dieser Regelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Grundstücksfläche befindet sich nördlich der Staatsstraße 2086 zwischen Isen und Dorfen, ca. 2,0 km östlich vom Ortskern des Markts Isen entfernt. Das nähere Umfeld besteht ringsum aus dem Sollacher Forst.

Momentan wird die Aufstellfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Ein Teil des Grundstücks (südwestlicher Bereich) wird weiterhin vom Landkreis Erding als Müllumladestation genutzt. Entlang der Staatsstraße befindet sich ein, zum überwiegenden Teil aus Gehölzern, bestehender Waldstreifen mit einer Tiefe von ca. 25 m.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Grundlage für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Baurecht geschaffen werden.

Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen. Das Trafohaus kann innerhalb der Baugrenze vorgesehen werden. Die max. Firsthöhe wird auf 3 m begrenzt.

Das Baufeld für die Solaranlage wird mit einer Gesamtgröße von 23.840 qm festgesetzt.

Diese Fläche ist bereits extensiv begrünt und eine Beweidung mit Schafen erfolgt bereits regelmäßig. Die Erschließung erfolgt von der Westseite des Grundstücks über die Zufahrt der Müllumladestation.

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

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetze, sowie Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen:

Einschlägig bei PV-Freiflächenanlagen können insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Abschnitte 1.3 „Klimawandel“, 5.4. „Land- und Forstwirtschaft“, 6.2 „Erneuerbare Energien“ und 7.1 „Natur und Landschaft“ im

Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (GVBl. 2013, S. 550) sein:

In Abschnitt 1.3 ist folgender Grundsatz einschlägig:

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

In Abschnitt 5.4. können insbesondere folgende Grundsätze (G) einschlägig sein:

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.

Diesen Anforderungen kann insbesondere bei Planung und Realisierung sogenannter Agri-PV, die eine gleichzeitige Nutzung von Flächen für landwirtschaftliche Zwecke und die PV-Stromproduktion ermöglichen, Rechnung getragen werden.

In Abschnitt 6.2 können insbesondere folgendes Ziel (Z) und Grundsätze (G) einschlägig sein:

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

Um in den Regionen eine einheitliche Anwendung der Kriterien und Steuerung von PV-Freiflächenanlagen zu erreichen, können Regionale Planungsverbände PV-Freiflächenanlagen Steuerungskonzepte erstellen. Diese können unter regionsweit einheitlicher Anwendung tatsächlicher und planerischer Ausschluss- sowie Restriktionskriterien den Potenzial- raum für PV-Freiflächenanlagen ermitteln. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen können als regionales Steuerungskonzept in die Regionalpläne übernommen und möglicherweise durch Vorranggebiete und Vorbehalts- gebiete Photovoltaik ergänzt werden. Solche Vorgaben auf regionaler

Ebene erleichtern den Gemeinden zudem die Ersteinschätzung von Anfragen zur Errichtung raumbedeutsamer PV-Freiflächenanlagen.

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

Ein Standort ohne Vorbelastung ist daher mit dem Grundsatz regelmäßig nur dann vereinbar, wenn (a) geeignete, vorbelastete Standorte nicht vorhanden sind, und (b) der jeweilige Standort im Einzelfall sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

In Abschnitt 7 können insbesondere folgende Grundsätze (G) relevant sein:

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

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

Regionalplan:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Region 14 München. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets oder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Rohstoffen. Es sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

BI – Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.2.2.08 – Landschaftsraum Isen-Sempt-Hügelland folgendes vor:

G 1.2.2.08.3

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland (08.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Erhaltung der Waldkomplexe mit den eingelagerten Gewässersystemen und Laubholz-/Altholzinseln, Vermeidung von Zerschneidung.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Erding

Das Vorhabensgebiet liegt in keinem Schwerpunkt des Naturschutzes, wenn gleich das umgebende Gebiet Sollacher Forst schützenswert ist ((z.B. Karte 2.4 Wälder und Gehölze: „ Weiterführung des Umbaus nadelholzreicher Forste...“ und „ Schaffung geeigneter Sommerlebensräume für Amphibien, ...“) und die Erhaltung und Optimierung bedeutsamer Lebensräume gefordert sind. Jedoch bildet das Grundstück in der Umgebung mit der Deponie und Umladestation eine Insel in diesen Gebieten.

Allgemeines:

PV-Freiflächenanlagen können ihre Umgebung in Abhängigkeit von konstruktiver Ausführung und dem jeweiligen Standort mehr oder weniger stark optisch beeinträchtigen. Bodennahe, niedrige Modulanlagen sind dabei in der Regel einfacher in die Umgebung einzubinden als hohe Aufständungen oder gar eigens als Modulträger errichtete Gebäude. Insbesondere in den Morgen- und Abendstunden ergibt sich durch steil aufragende Elemente eine Fernwirkung. Im Rahmen der gemeindlichen Bebauungsplanung sind daher die einschlägigen Festsetzungsmöglichkeiten (z.B. Höhe der Module, Abstände, freizuhaltende Flächen, Gliederung in Teilflächen, Grünliederungen, Einzäunung, Art und Maß der Eingrünung etc.) zur Sicherung einer bestmöglichen Einfügung sorgfältig zu prüfen und ggf. einzusetzen. Dabei sind auch die Anforderungen der bauplanungs-rechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Bewahrung der natürlichen Faktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt vor schädlichen Einflüssen und Belastungen.

Den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm (LEP) und des Regionalplanes zur Aufwertung des Gebietes, muss gerade in den o.g. Zielen, vollumfänglich und dauerhaft Rechnung getragen werden. Dies gibt auch der Energie- und Klimaschutzatlas des Landkreises Erding so wieder.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung oder Verringerung von Eingriffswirkungen und zur Grünordnung sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß §1Abs 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter in besondere Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §25 und § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete gemäß §32 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das Vorhabensgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (Ssymank) bzw. im Isen-Sempt-Hügelland (Meyen/Schmithüsen). Das Vorhabensgebiet befindet sich inmitten des Sollacher Forstes, jedoch als extra abgegrenzte und eingezäunte Fläche, innerhalb der Umladestation Isen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

a. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das geplant Sondergebiet befindet sich auf einer Deponie.

Im Süden liegt hinter einem Waldstreifen die Staatsstraße 2086 zwischen Isen und Dorfen.

Die zur PV-Nutzung vorgesehenen Flächen dienen derzeit als Ausgleichsfläche und sind als extensive Wiese bepflanzt.

Die nächsten Wohnbebauungen/Hofstellen befinden sich westlich, nördlich und östlich in etwa 800 m Entfernung. Bis zum Ortsanfang des Marktes Isen sind es ca. 1500 m. Das Vorhabensgebiet befindet sich inmitten des Sollacher Forstes.

Das Gebiet ist für die Naherholung kaum erschlossen. Im Sollacher Forst befinden sich örtliche Wanderwege. Direkte Verbindungen sind durch die Einhausung nicht gegeben.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich kurzfristig Mehrbelastungen an Lärm- und Abgas durch erhöhten Verkehr von an- und abfahrende LKW für Hofstellen der Umgebung und die Zufahrtsstraße. Jedoch fallen diese aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmimissionen als landwirtschaftliche Flächen mit sich.

Blendwirkungen sind zur westlich liegenden Straße, durch die bestehende Müllumladestation und im weiteren Verlauf durch bestehende Pflanzungen nicht zu erwarten. Zur südlichen Staatsstraße 2086 ist eine Blendwirkung durch den bestehenden Waldstreifen ausgeschlossen. Von einem Blendgutachten kann hier abgesehen werden.

Die verlegten Leitungen werden an ein Gleichspannungsnetz angeschlossen, weshalb keine elektromagnetischen Felder entstehen.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig.

Es ist insgesamt von sehr geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

b. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Die geplante Modulfläche befindet sich auf einer Deponie.

Die Deponie ist überwiegend charakterisiert durch eine mäßig extensiv genutzte Wiese mit eingelagerten und einzäunten Gas- und Sickerbrunnen. Ein Grünweg verläuft zwischen diesen Brunnen. Die Extensivwiese wird von einem durchgehenden Schotterriegel mit Schächten umgrenzt (Randdrainage der Deponie). Am südwestliche Eck und im Westen schließt die Müllumladestation Isen direkt an die Deponie an, im weiteren Verlauf befindet sich ein Grünstreifen. Beides trennt den Deponiebereich von einer Straße, die von der Staatsstraße 2086 durch den Sollacher Forst in Richtung Norden führt. Im Süden liegt hinter einem Waldstreifen die Staatsstraße 2086 zwischen Isen und Dorfen. Im Norden und Osten schließt der Sollacher Forst an den Deponiebereich an. Die Anlage ist ringsum eingezäunt. Außerhalb der Einfriedung befindet sich eine geschotterte Ringstraße die den Übergang zu den o.g. Bereichen bildet.

Beschreibung der Wirkungen der Planung auf die Pflanzen- und Tierwelt und deren Habitate:

Die Änderung der bestehenden extensiven Grünfläche in ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen führt nicht zum Verlust von Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

In der Gesamtfläche gibt es keine Änderung zwischen der derzeitigen und der künftigen extensiv genutzten Wiese. Die Wiese wird regelmäßig durch Schafe beweidet.

Über die Grenzen des Planungsgebiets hinaus reichende Beeinträchtigungen der Tierwelt werden nicht beeinträchtigt, der Bestand ringsum wird von der Baumaßnahme nicht berührt. Aufgrund der vorhandenen Einzäunung wird auch der Waldsaumbereich nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der kurzen Bauzeit von 1-2 Monaten, werden die möglichen baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Auch für die anlagen- und betriebsbedingte Errichtung der Solaranlage sind für die genannten benachbarten Habitate keine maßgeblichen Verschlechterungen zu erwarten.

Auswirkungen:

Die PV-Anlage beschränkt sich auf Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Extensivwiese).

Eine nächtliche Beleuchtung ist nicht vorgesehen, damit sind keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachtinsektenfauna zu erwarten.

Es erfolgt eine Nutzung des extensiv genutzten Grünlands mit Modulüberstellung und Weidefläche für Schafe.

Die Unterkante der PV Module liegen bei 80 cm über dem Gelände, somit unbedenklich für die Beweidung (LfU 2014).

Die Kabel der Anlage werden für die Tiere unerreikbaar oder geschützt verbaut.

Ein zusätzlicher Zaun wird nicht errichtet, da die Deponie bereits eingezäunt ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ werden damit insgesamt als „gering“ eingestuft.

c. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Planungsgebiet liegt ausschließlich eine künstliche Aufschüttung in mehreren Schichten vor, s. dazu Schnitt auf dem Plan.

Der umgebende Untergrund wird als verlehmtter Löß mit feinsandigem tonigem Schluff aus dem Pleistozän beschrieben (siehe Umweltatlas Bayern).

Durch die derzeitige Nutzung als extensive Grünfläche ist der Boden nicht beansprucht.

Auswirkungen:

Die Modultische werden auf geeignete Schraubfundamente gesetzt. Alternativ kann eine Gründung mit Betonfundamenten erfolgen, diese sind jedoch ebenso nicht tiefer als 70 cm zu setzen.

Eine Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der geplanten Wechselrichterhäuser bzw. Trafostationen. Geländemodellierungen finden nicht statt.

In der Gesamtfläche gibt es keine Änderung zwischen der derzeitigen und der künftigen extensiv genutzten Wiese. Die Wiese soll durch Schafe beweidet werden.

Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

d. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert und läuft entsprechend des Geländeverlaufs in die bestehende Entwässerung. Hinsichtlich der Rückhaltung der Niederschläge weist die Fläche eine mäßig hohe Kapazität auf. Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Auswirkungen:

Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet.

Brauchwasser wird nicht benötigt, Schmutzwasser wird nicht entstehen.

Es ist somit mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

e. Schutzgut Luft/ Klima

Beschreibung:

Das Baufeld liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Das Baufeld selbst besitzt keine klimatisch bedeutsamen Vegetationsflächen,.

Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten. Mittelfristig sind die Auswirkungen auf das Lokalklima durch die geplanten Maßnahmen zu vernachlässigen.

Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer Fläche ohne Solarmodule zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

f. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Im Planungsgebiet ist das Landschaftsbild stark durch den Sollacher Forst geprägt. Die Landschaft ist im Vorhabensbereich nicht gegliedert. Der östliche, nördliche und südliche Teil ist umgeben von Waldstruktur des Sollacher Forstes. Wobei der südliche Waldstreifen eine Abtrennung zwischen der Staatsstraße 2086 und der ehemaligen Deponie bildet. Im südwestlichen Teil befindet sich die Müllumladestation Isen und eine Gemeindestraße.

Auswirkungen:

Die geplante Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen.

Der Waldstruktur des Sollacher Forstes umschließt den Solarpark auf allen vier Seiten und sorgt dafür, dass der Vorhabensbereich nur von der äußersten Südwestecke durch die Straßeneinmündung der Gemeindestraße in die Staatsstraße 2086 einsehbar ist.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

g. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Vorhabensbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es sind auch keine anderen Denkmäler betroffen. Aufgrund der Nutzung als Deponie ist hier bei den Arbeiten keine Eingriff in Bodendenkmäler zu erwarten.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter betroffen

h. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin keine Nutzung betrieben werden. Im Zuge der Klimapolitik ist jedoch ein Ausbau der Photovoltaikanlagen in den nächsten Jahren zu erwarten.

Der Deponiestandort ist als Standort als gut geeignet eingestuft.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich Naturhaushalt

4.1 Grundsätzliche Vermeidung

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Standortwahl d. h. hier liegt geeigneter Standort vor
- Keine Überplanung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen (Biotope oder ähnliches)
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

4.2 Vermeidung durch ökologische Gestaltung und Pflegemaßnahmen:

- $GRZ \leq 0,5$
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Zwischen Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Erhaltung der Wiesenflächen unter Anlagefläche mit Verwendung
- Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 unter den Modultischen
- Kein Mulchen

4.3 Ausgleichsbedarfs

Da alle Maßgaben eingehalten werden können, ist kein Ausgleichsbedarf notwendig. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

(s. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021)

Die Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche definiert und im Ökokataster eingetragen. Da die Flächen bereits als Extensivwiese vorhanden ist und weiter so genutzt wird, ist die Fläche weiter als Ausgleichsfläche ausweisbar.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild

5.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

- Aussparen von Teilflächen von der Überbauung im Sinne einer optischen Gliederung
- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme auf Topographie und vorhandenes Bodenrelief

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Ein Ausgleichsbedarf ist hier nicht notwendig.
Teilflächen werden hier aufgrund der notwendigen zu erhaltenden
Setzungspunkte, Zufahrt und Gasbrunnen freigehalten. Die Modulreihen werden
dem Bodenrelief angeordnet. Eine Veränderung des Bodenniveaus ist nicht
geplant.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen, zur Einbindung der Anlage in die
Landschaft, festgesetzt:

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.
Als Datengrundlage wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- der Flächennutzungsplan des Marktes Isen
- der Regionalplan Isen-Sempt-Hügelland
- die Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern/
für den Landkreis Erding.
- Landschaftsrahmenplan Region 14, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand
31.03.2011
- Bodeninformationsdienst Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt, Geo-Fachdaten-
Atlas, Stand 11/2016
- FFH- Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschafts-
schutz- gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw. : GIS-Daten des
Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 11/ 2016

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 Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die extensive Fläche wird momentan nicht genutzt und stellt demnach einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Durch die Planung wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein wertvollerer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.

Lärmbelästigungen entstehen aufgrund der Anbindung und der Lage weit ab von jeglicher Bebauung nicht. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren.

Anstehender Boden wird nicht gestört, Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt. Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt. Durch die Aufstellung der Anlage wird am Boden nichts verändert.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als umweltverträglich zu werten.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

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

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

E) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, für die den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 10 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise

- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden $\geq 0,80$ cm
- minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/ Betonfundamente
- Fundamentierung muss nachgewiesen, dokumentiert und überwacht werden (Fremdprüfung möglich)
- Fundamentierung, sowie Kabelverlegung mit Mindestabstand 0,20 m zur OK der Entwässerungsschicht
- erforderlichen Abstände von 3,00 m zu den Gasbrunnen sowie Sickerwasserschächten sind einzuhalten
- Sichtachsen zu den Setzungspegeln sind freizuhalten

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.

6. Einfriedungen

Das Grundstück ist bereits eingezäunt.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Festsetzungen

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.

7.1. Wiesensaat und Bodenschutz

Im Bereich der durch das Aufstellen der Photovoltaikanlage beschädigten Wiesenoberflächen ist Ausbesserung mit einer Grünlandansaat entsprechend des Bestands unmittelbar nach Beendigung der Baustelle vorzunehmen. Bauarbeiten nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds.

7.2. Beweidung

Der Bereich wird durch Schafe beweidet. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Die Beweidung soll mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden können.

7.3. Schutz der Rekultivierungsschicht

Defekte Module nach z.B. Hagel sind innerhalb von 3 Monaten auszutauschen
Reinigung der Module ohne chemische Mittel

E) Hinweise

1. Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der zugehörigen Gemeinde oder andere Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

Die Leitungen sind in der Rekultivierungsschicht entsprechend der Festsetzung (Abstand mind. 20 cm) zu verlegen.

2. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

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

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3. Blendwirkung, elektromagnetischer Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass der Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Von einer Gefährdung durch Blendwirkung ist nicht auszugehen.

Planung:

Samberger Stallinger
Architekten Partnerschaft mbB
Silberacker 44a
94469 Deggendorf
Tel: 0991-8242
Fax: 0991-32311
E-Mail: info@s2-ap.de

Deggendorf, 15.09.2022

.....:
Samberger U., Architektin