

# STADT EGGENFELDEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN N. §12 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Oberzeiling“  
Fl.Nr.Tfl. 488, 510; Gemarkung Peterskirchen, Stadt Eggenfelden

## BEGRÜNDUNG

## ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 20.09.2023

Geändert: 28.05.2024

---

### **Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## Inhaltsverzeichnis:

STADT EGGENFELDEN	1
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)</b>	<b>4</b>
3.1.Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Südostbayern Region 18	4
3.2.Bestehender Flächennutzungsplan; 86. Änderung	5
3.3.Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen	6
3.4.Weitere Planungsvorgaben	6
<b>4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
4.1.Geltungsbereich	6
4.2.Lage im Gemeindegebiet	6
4.3.Beschaffenheit	6
<b>5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>7</b>
5.1.Art der Nutzung	7
5.2.Maß der baulichen Nutzung	7
5.3.Bauweise	7
5.4.Einfriedungen	7
5.5.Nutzungsdauer	7
<b>6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
6.1.Verkehrerschließung	8
6.2.Abwasserentsorgung	8
6.3.Niederschlagswasserbeseitigung	8
6.4.Wasserversorgung	8
6.5.Brandschutz	8
6.6.Installierte elektrische Leistung	8
6.7.Telekommunikation	8
6.8.Blendgutachten	8
<b>7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMÄß- NAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE</b>	<b>9</b>
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>9</b>

## **1. EINLEITUNG**

Die Stadt Eggenfelden hat in der Sitzung vom 30.05.2023 beschlossen, den vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark Oberzeiling“ aufzustellen und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 86 wurde am 18.04.2023 gefällt. Das Deckblatt wird im Parallelverfahren aufgestellt und geändert.

## **2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

Ziel des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Dadurch kann entsprechend des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Beitrag der Erneuerbaren Energien an der lokalen Stromversorgung für die Stadt Eggenfelden (und den Landkreis Rottal-Inn) deutlich erhöht werden.

Der Änderungs- bzw. Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr.Tfl. 488 und 510, Gemarkung Peterskirchen, Ortsteil Oberzeiling der Stadt Eggenfelden.

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage besitzt eine voraussichtliche Nennleistung von ca. 4150,44 KWp. Mit ihr soll im Sinne des Klimaschutzes ein Beitrag zur umweltverträglichen Energieerzeugung und -gewinnung geleistet werden.

Vorhabenträger ist die Seac Invest 32 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hebertsfelden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Oberzeiling“ setzt die Betriebsfläche des Solarparks als Sondergebiet fest. Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Die von dem Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke unterliegen ausschließlich der ackerbaulichen Nutzung. Die zugehörigen Ausgleichsflächen werden am Rand der PV-Anlage auf Ackerflächen entwickelt bzw. werden diese anliegend der Modulfläche nachgewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 44.470 qm. Davon dienen als Sondergebiet zur Aufstellung der PV-Module innerhalb der Einfriedung ca. 34.319 qm, die restlichen Flächen dienen als Betriebszufahrten, Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen.

Der Betrieb der PV-Anlage ist bis zum Nutzungsende geplant. Nach Nutzungsende der Solaranlage werden als Folgenutzung – wie der bisherige Bestand – „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

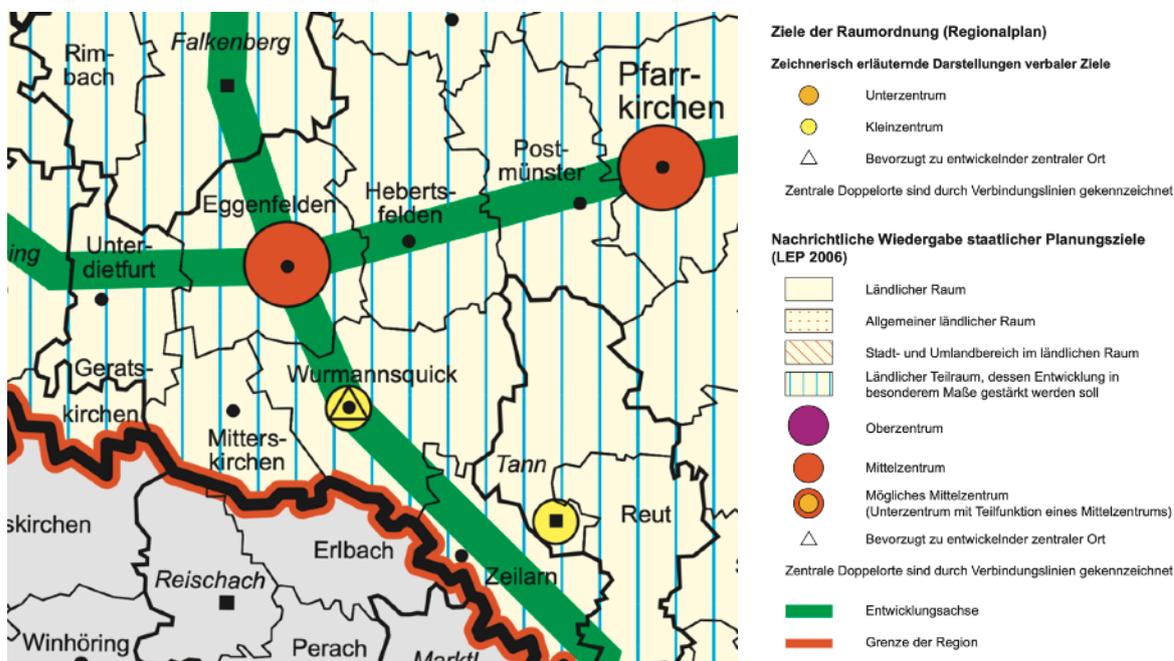
### 3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORHABEN (PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN)

#### 3.1. Landesentwicklungsplan Bayern 2020, Regionalplanung Südostbayern Region 18

Nach dem **Regionalplan Südostbayern, Region 18** liegt das Gebiet im Stadtgebiet der Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Stadt Eggenfelden im Allgemeinen ländlichen Raum.

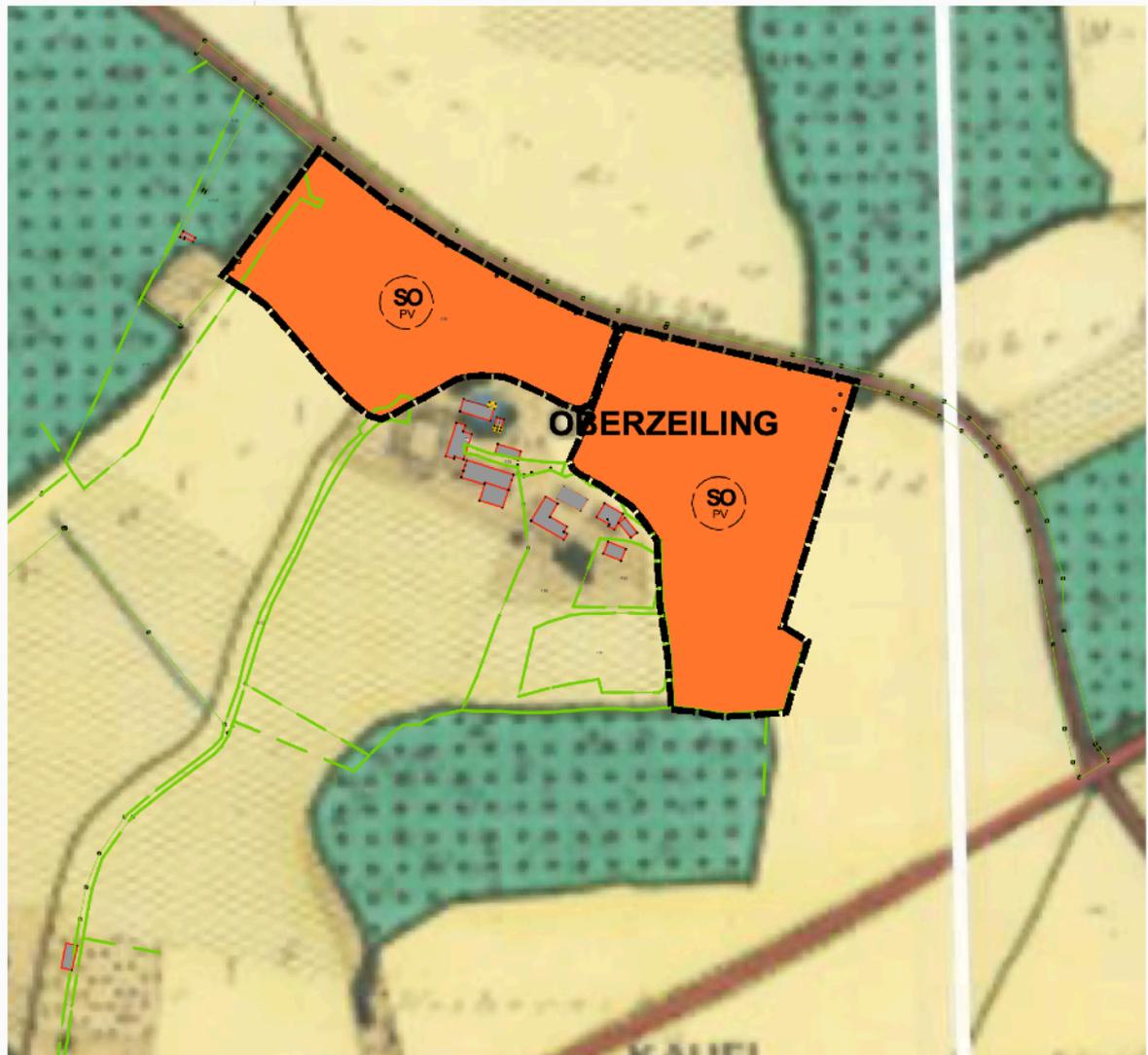
Unter Punkt 1.3.1 (G) des LEP wird der Klimaschutz näher betrachtet. Hier lautet der Grundsatz „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien ...“



### 3.2. Bestehender Flächennutzungsplan; 86. Änderung

Die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Oberzeiling“. Eine Eingrünung wird im Rahmen des Bebauungsplanes dargestellt.

Darstellung **nach** 86. Deckblattänderung



### **3.3. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen**

Es sind keine Bebauungspläne und Satzungen im näheren Umfeld bekannt.

### **3.4. Weitere Planungsvorgaben**

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

## **4. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

### **4.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des 86. FNP-Deckblattes mit integriertem Landschaftsplan und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Oberzeiling“ umfasst eine Fläche von 44.470 qm, auf der Fl.Nr.Tfl. 488 und 510 der Gemarkung Peterskirchen, Stadt Eggenfelden.

### **4.2. Lage im Gemeindegebiet**

Der Ortsteil Oberzeiling liegt nördlich des Stadtbereiches Eggenfelden in einer Entfernung von ca. 1,55 km vom Baugebiet Falterer Berg.

### **4.3. Beschaffenheit**

Die Fläche ist von Nord nach Süd geneigt, somit sind die Voraussetzungen für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage gegeben.

## **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **5.1. Art der Nutzung**

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie für die Nutzung von erneuerbarer Energien.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:

- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschließlich deren Unterkonstruktionen.
- Trafostationen
- Einfriedungen.
- Anlagen zur Speicherung von Strom

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die technischen Schnitte zu den Modultischen und dem Trafogebäude sind im Bebauungsplan dargestellt.

### **5.3. Bauweise**

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze gem. §23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

### **5.4. Einfriedungen**

Nach Festsetzung wird ein Sicherheitszaun errichtet. Die Festsetzungen zur Bauhöhe berücksichtigen versicherungstechnische Anforderungen. Der definierte mind. Bodenabstand sichert die Durchlässigkeit für faunistische Wanderer.

### **5.5. Nutzungsdauer**

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

## **6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1. Verkehrserschließung**

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen nicht erforderlich. Die Erschließung ist durch den anliegenden Weiler gesichert. Die Zugänglichkeit zur Anlage wird über ein Tor im Sicherheitszaun im Norden der Anlage ermöglicht.

### **6.2. Abwasserentsorgung**

Eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

### **6.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Wiesenflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

### **6.4. Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

### **6.5. Brandschutz**

Im Rahmen der Erschließung ist das Thema Brandschutz getrennt zu bearbeiten. Es wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die sicherstellen sollen, mit Nachweis, dass eine geregelte Versorgung der Flächen möglich ist. Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann.

### **6.6. Installierte elektrische Leistung**

Die Anlage soll eine installierte elektrische Leistung in einer Größenordnung von ca. 4.150,44 KWp erzeugen, die in das öffentliche Netz eingespeist wird.

### **6.7. Telekommunikation**

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nicht erforderlich.

### **6.8. Blendgutachten**

Im Rahmen der Ausarbeitungen wurde ein Blendgutachten (s. Anlage SONNWINN v. 28.05.2024) gefertigt. Mögliche Blendwirkungen an Gebäuden und Straßen wurden erfasst und mit geeigneten Mitteln (Integration von Sichtschutzelementen), durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Blendwirkungen ausgehend von der Freiflächenphotovoltaikanlage können somit nun ausgeschlossen werden.

## **7. BEGRÜNDUNGSPFLICHT FÜR NEUE BAUFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM AUSSENBEREICH - VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE**

Nach §1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit festgelegter Nachnutzung als landwirtschaftliche Fläche führt dauerhaft nur zu einem geringen Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, da diese wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt wird. Die Ausgleichsflächen und Eingrünungsbereiche verbleiben aber dauerhaft und führen zu einem Verlust an Nutzfläche für die Landwirtschaft.

Es wurde bei der Planung berücksichtigt, dass die Eingrünungsflächen an bestehende Strukturen anschließen können und somit dauerhaft zwar die Nutzfläche verringern aber zu keinen negativen Auswirkungen auf die nachfolgende Nutzung führen.

Die Stadt Eggenfelden erachtet den temporären Verlust von landwirtschaftlich genutzter Flur als Verträglich, da damit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden kann.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 44.470 qm, die bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt sind. Mit der Planung soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches erwirkt werden.

Die Fläche, auch unter den Modulen, wird künftig als extensiv genutztes Grünland genutzt. Die Randbereiche dienen der Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild.

Die „Überbauung“ mit Modulflächen lässt - im Gegensatz zur herkömmlichen Überbauung - weiterhin Vegetation, Versickerung von Wasser und Bodenleben zu. Der Boden bleibt mit der Grünlandnutzung überwiegend dauerhaft von Vegetation bedeckt.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

**Erstellt:**

Eichendorf, 28.05.2024



**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)