

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaikanlage Freundorf“ und Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 19

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich auf den Flurnummern 3776 TF und 3777 TF (Gemarkung Schöfweg) der Gemeinde Schöfweg.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 29.01.2026 und der Begründung vom 29.01.2026, denen der Umweltbericht vom 29.01.2026 sowie das Blindgutachten vom 16.09.2025 als Auslegungshilfe beigelegt sind.

Rechtsgrundlagen

Die **planungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808))

Die **bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bayerische Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

Gemeindliches Satzungsrecht:

a) Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern / Trafostationen, der Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe: 3,5 m
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,6
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerken und untergeordneten Nebenanlagen (inklusive Stromspeicher) darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

— — — — — Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.6.1)

Wiesensaum - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.6.2)

15. Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— — — — — Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

— — — — — Zufahrt mit Tor

— — — — — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Bereich für die Aufstellung der Trafostationen bzw. weiterer Betriebsgebäude)

+735,57

— — — — — Bezugspunkt für Gebäudehöhen der Nebenanlagen in m ü. NHN

PLANLICHE HINWEISE

— 3877 — Flurgrenzen mit Flurnummern

E1 E2 Maßnahmen

Photovoltaikmodule

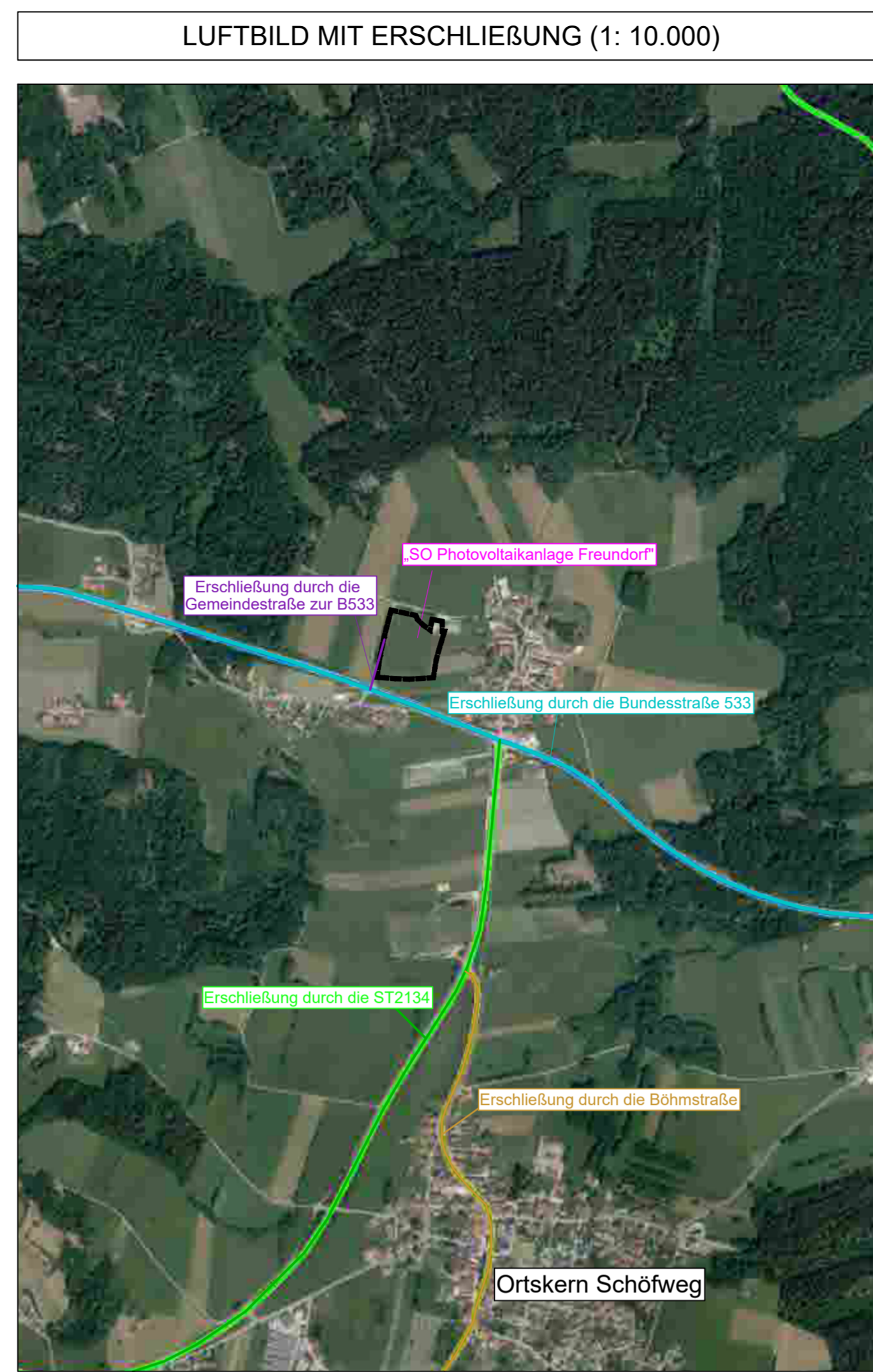
bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

5,0 m Bemaßungen

Mittelspannungskabel mit 2,5 m Schutzzone (nachrichtlich übernommen)

Höhenlinien

Okokatasterfläche (nachrichtlich übernommen)



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)

1.9 Flurschäden
Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Schöfweg wiederherzustellen.

1.10 Werbeanlagen
Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirte ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.

Eine Reinigung ist ohne umweltschädliche Chemikalien, vorzugsweise durch Osmosewasser umzusetzen.

2.3 Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.4 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Freyung-Grafenau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern, Trafostationen, Stromspeichern, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Maximal zulässige GRZ = 0,6

Die Grundfläche der möglichen untergeordneten Nebenanlagen (inklusive Stromspeicher) darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche frei wählbar.

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

1.4 Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
maximale Modulhöhe 3,5 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Modulausrichtung voraussichtlich nach Süden
Die möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen, unter anderem für Pflege, Tierhaltung etc. sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante (GOK) bis zur Moduloberkante zu messen. Der Bodenabstand ist ab der natürlichen GOK bis zur Modulunterkante zu messen. Die Firsthöhe ist ab der natürlichen GOK bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen.

Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.

Bei verzinkten Bauteilen/Gründungselementen ist ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten gemäß Merkblatt 1.2/9. Bay. Landesamt für Umwelt. Alternativ können wasserstabile Korrosionsschutzlegierungen für die Montage und Befestigung der Module verwendet werden.

1.5 Einfriedungen
Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen. Außerdem sind Zauntore zulässig.

Zaunhöhe: Die Höhe des Zauns darf max. 2,2 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.

Zaununterkante:
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15 cm betragen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

2.6 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.7 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

2.8 Blendwirkung
PV-Module sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

2.9 Elektromagnetische Felder
Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder sind einzuhalten.

2.10 Bodenkundliche Baubegleitung
Bei Eingriffen > 0,5 ha ist gemäß DIN 19639 in der Planungs- und Ausführungsphase sowie beim Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

2.11 Pflanzabstände zu Erdkabeln
Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.

2.12 PV-Module
Innerhalb der Modulreihen ist zwischen den einzelnen Modulen ein Abstand von 2,00 cm einzuhalten.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Freyung-Grafenau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeittfläche.

1.6.1 Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist der Grünlandbestand zu erhalten. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder unbewachsene Flächen ist gegebenenfalls eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) vorzunehmen. Hierfür ist ein streifenweises Öffnen der Vegetationsdecke (z. B. Egge) vorzusehen, um dort Mähgut (alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19) von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit UNB) aufzubringen. Vorgesehen ist eine ganzjährige Weideweidung mit einer GV/ha von max. 1,0.

Alternativ ist eine extensive Pflege des Grünlandes vorzusehen. Hierfür ist bei einer Bestandshöhe der Empfängerfläche von ca. 15 cm ein erster Schröpschnitt durchzuführen. Ggf. ist in den ersten Jahren eine Aushagerung der Fläche (mind. 3x Schnitt/Jahr, 1. Schnitt erst ab 15.6.) erforderlich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nachdem sich die Vegetation extensiv entwickelt hat, kann das Mähregime angepasst werden auf eine einmalige Herbstmahd oder einen Schnitzeitpunkt ab dem 15.6. Auf Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.6.2 Wiesensaum
E2: Zur Grundstücksgrenze ist im gekennzeichneten Bereich ein ca. 4 m breiter Wiesensaum anzulegen und extensiv zu pflegen. Hierfür ist eine einmalige Herbstmahd zwischen September und Oktober umzusetzen. Abwechselnd sind jeweils 20% als Altgrasstreifen zur Mahd im Folgejahr zu erhalten. Das Mähgut ist zu entfernen.

1.7 Eingriff und Ausgleich
Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) vom 05.12.2024 sowie auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021) ist im Zuge des geplanten Vorhabens kein zusätzlicher Ausgleich des Naturhaushaltes erforderlich.

1.8 Durchführungsvertrag
Ein Rückbau muss spätestens 3 Jahre nach Nutzungsende erfolgen. Es sind dann sämtliche bauliche Konstruktionsteile dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Schöfweg hat in der Sitzung vom 25.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27-06-2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27-06-2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Schöfweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schöfweg, den

.....

Martin Geier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Schöfweg, den

.....

Martin Geier, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöfweg, den

.....

Martin Geier, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaikanlage Freundorf“

Festsetzungsplan

Entwurf 29.01.2026

Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro GeoPlan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Spartenanfrage:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:

Donau-Gewerbepark 5, 94456 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: Solarpark_Schöfweg | Datum: 08P_1.000_Solarpark_Schöfweg | **L2401007**



BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SO PHOTOVOLTAIKANLAGE FREUNDORF“

ENTWURFSFASSUNG VOM 29.01.2026

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliches Ziel der Planung.....	3
3.	Erfordernis der Planung	6
B	Planungsrechtliche Situation.....	8
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.	Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
3.	Kennzahlen der Planung	9
4.	Einfriedungen	9
5.	Bodendenkmäler	9
C	Beschreibung des Planungsgebiets	9
1.	Lage und Erschließung	9
2.	Geltungsbereich	10
D	Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	11
1.	Städtebauliche Grundlagen	11
2.	Städtebauliches Konzept	11
3.	Gestaltung und Situierung der Baukörper	12
4.	Nutzungsart	12
5.	Immissionsschutz	12
5.1	Schallschutz	12
5.2	Elektromagnetische Strahlung	13
5.3	Emissionen aus der Landwirtschaft	13
5.4	Blendwirkung.....	13
6.	Hochwasser	13
7.	Verkehr	13
8.	Versorgung	13
8.1	Energie	14
8.2	Wasser	14
9.	Entsorgung	14
10.	Gestalterische Ziele der Grünordnung	14
9.	Zusammenfassung.....	15

A Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Schöfweg hat am 25.04.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaikanlage Freundorf“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern.

Der Bauherr sieht vor, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, hat der Vorhabenträger nachfolgend beschriebene Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche folgt mit diesem Bericht.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha befindet sich auf den Flurnummern 3776 TF und 3777 TF (Gemarkung Schöfweg) der Gemeinde Schöfweg.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg belegt:

- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fernwasserleitung geplant (derzeit nicht vorhanden)

Auf dieser Fläche soll nun eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Es ist eine feste Aufständering mit Modultischen vorgesehen.

2. Städtebauliches Ziel der Planung

Die Gemeinde Schöfweg beabsichtigt, basierend auf bundesdeutschen und bayerischen Zielen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge, einen aktiven Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung der Entstehung von Treibhausgasen durch die Errichtung von Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung zu leisten.

Somit unterstützt die Gemeinde Schöfweg die Förderung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet. Die Vorgaben aus dem geltenden Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) sind zu beachten. Es ist gesetzlich festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dient. Erneuerbare Energien sollen daher als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. (vgl. § 2 EEG 2023)

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- solartechnisch geeignete Neigung
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- verfügbares Grundstück
- Acker- oder Grünland in benachteiligten Gebieten

Die genannten Voraussetzungen werden mit dem gewählten Standort erfüllt.

Des Weiteren wurden die im „Masterplan PV-Freiflächenanlagen Gemeinde Schöfweg“ aufgestellten Bewertungskriterien eingehalten (vgl. Gemeinde Schöfweg. (2023). *Masterplan PV-Freiflächenanlagen Gemeinde Schöfweg.*). Kriterien, die nicht die Planung betreffen, werden auf Ebene des Durchführungsvertrags geregelt. Der Kriterienkatalog ist im Anhang beigefügt.

Gemäß den allgemeinen Kriterien des Masterplans soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglichst geringgehalten werden. Für die Abschirmung des Vorhabenareals in Richtung des Ortes Freundorf (Osten) sowie in Richtung der Bundesstraße 533 (Süden) sorgt die angrenzende, verlegte Ausgleichsfläche der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“ (4-reihige Hecke). Die Lage der Hecke der Ergänzungssatzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Um eine einheitliche und zeitgerechte Eingrünung der Anlage trotz der getrennten Verfahren zu gewährleisten, wird im Durchführungsvertrag festgehalten werden, dass die verlegte Ausgleichsmaßnahme der Ergänzungssatzung parallel mit der Umsetzung der Solaranlage realisiert wird.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 100 m und erfüllt damit den geforderten Mindestabstand. Natur-, Wasserschutzgebiete sowie Waldflächen sind im Geltungsbereich und dessen Wirkungsbereich nicht vorhanden. Gleiches gilt für markante Kulturlandschaften und touristische Punkte. Der Anschluss der Anlage erfolgt über Erdverkabelung. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird voraussichtlich eine Leistung von insgesamt ca. 1 MWp generieren. (vgl. Gemeinde Schöfweg, 2023, S. 2)

Anlehnend an die im Masterplan enthaltenen Kriterien, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wurde die Befestigung der Module mittels Bodenschraubankers oder Rammfundamenten festgelegt. Rammfundamente weisen den gleichen Versiegelungsgrad wie Schraubfundamente auf und sind daher hinsichtlich ihrer Einwirkung auf das Schutzgut Boden gleich einzustufen. Die Einfriedung der Anlage erfolgt durch einen Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun). Die im Rahmen der Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“ geplante 4-reihigen Hecke angrenzend an das PV-Areal bietet in Richtung Süden und Osten einen zusätzlichen Sichtschutz. Das Pflegekonzept für die Flächen des Geltungsbereichs ist der Festsetzung 1.6 (Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen) des Bebauungsplans zu entnehmen. Aufgrund des Abstandes zu umliegenden Waldflächen (ca. 200 m) sowie der anthropogenen Strukturen der Gegend (Bundesstraße, Siedlung) werden keine Wildkorridore von der Planung berührt. Die Verwendung von ausschließlich autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19) wirkt sich besonders positiv auf Insekten wie beispielsweise Bienen aus. Auf die zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahme der Aufstellung von Nistkästen wird verzichtet, da durch die umfassenden grünordnerischen Maßnahmen mit Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln von einer Verbesserung der Artenvielfalt und des Insektenreichtums im Geltungsbereich und den umliegenden Flächen auszugehen ist. Die Reinigung der Anlage ist ohne umweltschädliche Chemikalien, vorzugsweise durch Osmosewasser umzusetzen. Festsetzungen zum Brandschutz sind im Bebauungsplan enthalten. Eine Einspeisezusage für die geplante Anlage liegt vor. (vgl. Gemeinde Schöfweg, 2023, S. 3)

Das genannte Wunschkriterium der Bündelung von PV-Freiflächenanlagen entlang von Infrastruktur wird durch die Lage des Vorhabens an der Bundesstraße 533 erfüllt. (vgl. Gemeinde Schöfweg, 2023, S. 4)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Lesefassung 23.04.2024) und BayLpIG:

Nach LEP 6.2.1 (Ziel) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Nach LEP 6.2.3 (Grundsatz) sollen Freiflächen Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Flächen hingewirkt werden. Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Das Planungsvorhaben befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet (gemäß EEG23 § 3 Nr. 7a und b). Ein landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet (benachteiligte Agrarzone, Berggebiete) ist ein Gebiet, in dem Landwirte zum Ausgleich der natürlichen Standortbedingungen oder anderer spezifischer Produktionsnachteile eine Zulage erhalten, welche zur Fortführung der Landwirtschaft, Erhaltung der Landschaft und zu nachhaltigen Bewirtschaftungsmethoden beitragen soll. Durch die in Bayern erlassene Verordnung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ermöglicht der Freistaat weiterhin die Förderung von PV-Anlagen auf Acker- und Grünlandflächen in den so genannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

Des Weiteren soll nach BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 (Grundsatz) das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden.

Die Umgebung des Plangebietes weist bereits eine gewisse, landschaftliche Vorbelastung durch die Bundesstraße 533 im Süden von Freundorf auf. Auf der Suche nach einem geeigneten Standort wurde außerdem darauf geachtet, eine Fläche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ zu wählen, welches große Teile des Gemeindegebietes umfasst.

Die bestehende Gehölzreihe westlich des Geltungsbereiches kombiniert mit der geplanten, verlegten Ausgleichsfläche der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“ im Süden und Osten reduzieren eine mögliche Einsehbarkeit der Fläche.

Regionalplan Donau-Wald (Stand: 13. April 2019)

Auch nach RP Donau -Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Der Standort wird durch die natürliche und zusätzlich geplante Eingrünung bestmöglich in die Umgebung eingegliedert. Durch die geplante Eingrünung (verlegte Ausgleichsfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“ ist eine sehr geringe Einsehbarkeit der Anlage gegeben, sodass das charakteristische Landschaftsbild nicht gestört wird.

Nach RP Donau-Wald B I 1.4 (Grundsatz) soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.

Der Mikrostandort selbst hat durch die derzeit großteils vorliegende Intensivgrünlandnutzung keine besondere Funktion für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung.

Nach B III 1 (Grundsatz) ist soll zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt. Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Der Vorhabenträger schließt mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag. Sofern der Vorhabenträger, die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, ist die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB rückzubauen. Dies ist mit einer entsprechenden Bankbürgerschaft abzusichern. Ein Rückbau muss spätestens 3 Jahre nach Nutzungsende erfolgen. Es sind dann sämtliche bauliche Konstruktionsteile dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

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

3. Erfordernis der Planung

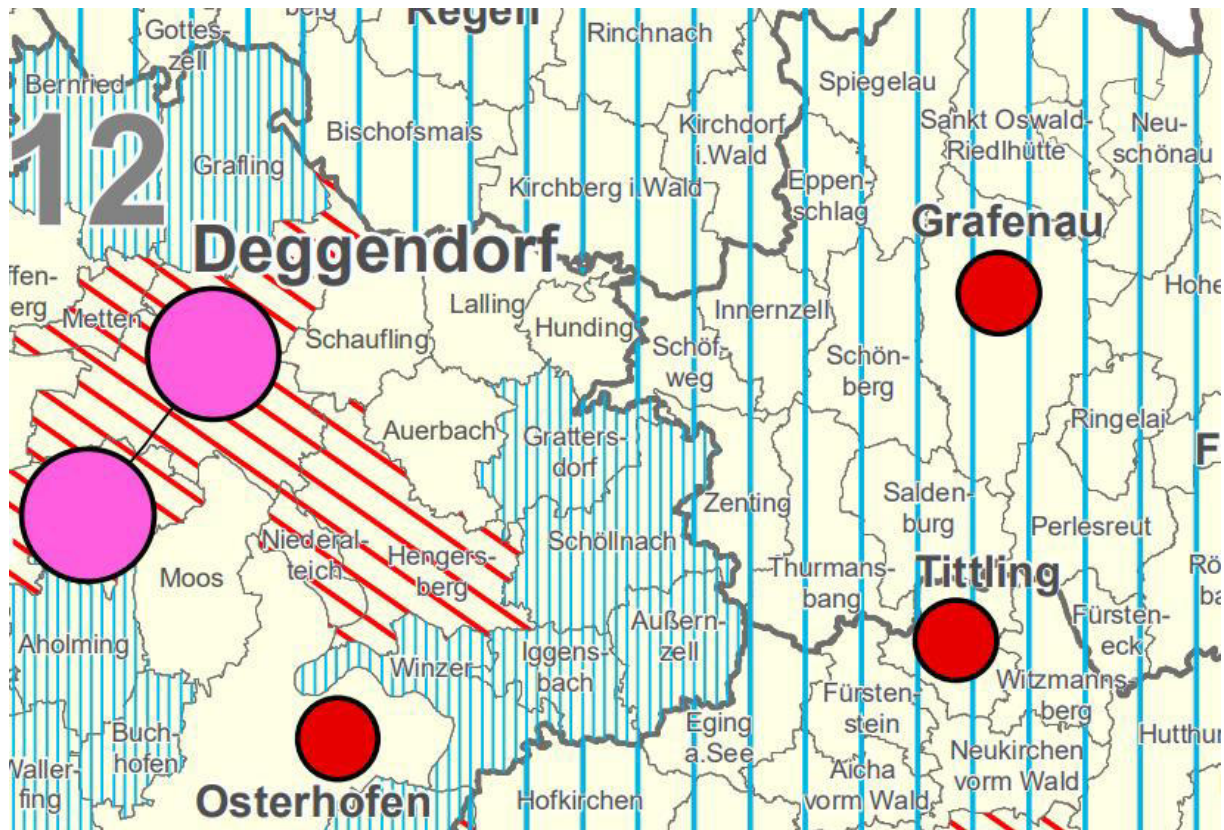
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

Mit der Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden die vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energien in der Region weiter erschlossen. Die geplante Anlage haben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und fördert im intensiv genutzten Landschaftsraum von Schöfweg durch die Entstehung extensiv genutzter Wiesenflächen sowie die Pflanzung von Heckenstrukturen den Biotopverbund. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Den Grundsätzen der Regionalplanung kann dadurch entsprochen werden.



Regionalplan (12) Donau-Wald (RISBY 2024, nicht maßstäblich)

GELB: Plangebiet, GRÜN: Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone Naturpark, ROT: Vorrangebiet für Windenergie



Regionalplan (12) Donau-Wald: Strukturkarte

Der Geltungsbereich liegt etwa 1 km nördlich des Siedlungszentrums der Gemeinde Schöfweg sowie westlich des Ortsteils Freundorf. Die Gemeinde ist der Planungsregion (12) Donau-Wald zugeordnet und ist Teil des Landkreises Freyung-Grafenau. Das Vorhaben befindet sich im allgemeinen, ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die Stadt Deggendorf dar, das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Grafenau.

Das Plangebiet liegt wie auf obenstehender Abbildung erkennbar außerhalb von jeglichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Gemeinde. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ erstrecken rings um den Geltungsbereich.

Die Funktion der Siedlungsgliederung wird durch das geplante Vorhaben nicht beschädigt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine bauliche Maßnahme im Sinne von Siedlungsflächen, sondern lediglich um die Errichtung von Modulen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien handelt. Es werden keine Wohnbebauungen genehmigt, die zum Zusammenwuchs von Siedlungsflächen führen würden. Eine flächige Bebauung und die damit zu erwartende Versiegelung kann vollständig ausgeschlossen werden.

Da sich im Bereich der geplanten Solarmodule keine klimatisch wertvollen, großflächigen Gehölzstrukturen befinden, trägt die Fläche derzeit lediglich zur Kaltluftproduktion bei. Da sich durch die Solaranlage eine sehr geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion einstellt und keine Gebäudekomplexe o.ä. errichtet werden, ist keine Verschlechterung durch die Errichtung der Anlage zu erwarten.

Eine Erholungsfunktion der Fläche ist nicht gegeben. Es werden keine Fuß- oder Fahrradwege überplant.

Aufgrund der genannten, örtlichen Gegebenheiten mit den angrenzenden Flächen und Verkehrsverbindungen stellt das Planungsgebiet eine optimale Fläche für die Realisierung des Vorhabens dar.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit mit Verlängerungsoption. Danach wird das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Der Rückbau nach Betriebsende wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

B Planungsrechtliche Situation

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Maximal zulässige GRZ = 0,6

Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen (inklusive Stromspeicher) darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche frei wählbar.

2. Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
- maximale Modulhöhe 3,5 m
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Modulausrichtung voraussichtlich nach Süden
- Die möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen, unter anderem für Pflege, Tierhaltung etc. sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante (GOK) bis zur Moduloberkante zu messen.

Der Bodenabstand ist ab der natürlichen GOK bis zur Modulunterkante zu messen.

Die Firsthöhe ist ab der natürlichen GOK bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen.

Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.

Bei verzinkten Bauteilen/Gründungselementen ist ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten gemäß Merkblatt 1.2/9. Bay. Landesamt für Umwelt.

Alternativ können wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen für die Montage und Befestigung der Module verwendet werden.

3. **Kennzahlen der Planung**

Geltungsbereich:	10.999 m ²
Fläche innerhalb des Zauns	10.509 m ²
davon innerhalb der Baugrenze	9.398 m ²
E1: Bereich der Photovoltaikanlage	10.891m ²
E2: Wiesensaum	103 m ²
Zufahrt	5 m ²

4. **Einfriedungen**

Zaunart:

Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen. Außerdem sind Zauntore zulässig.

Zaunhöhe:

Die Höhe des Zauns darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.

Zaununterkante:

Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15 cm betragen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

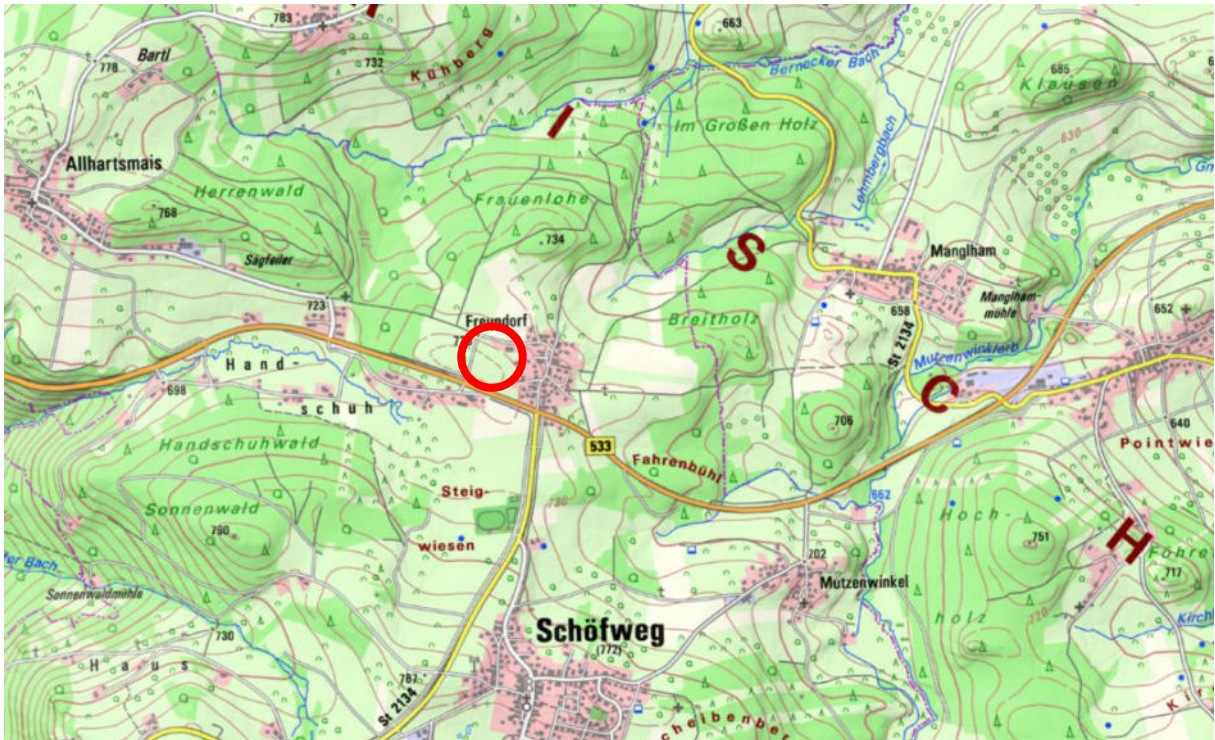
5. **Bodendenkmäler**

Laut Daten des BayernAtlas befindet sich auf dem beplanten Areal kein Bodendenkmal.

C **Beschreibung des Planungsgebiets**

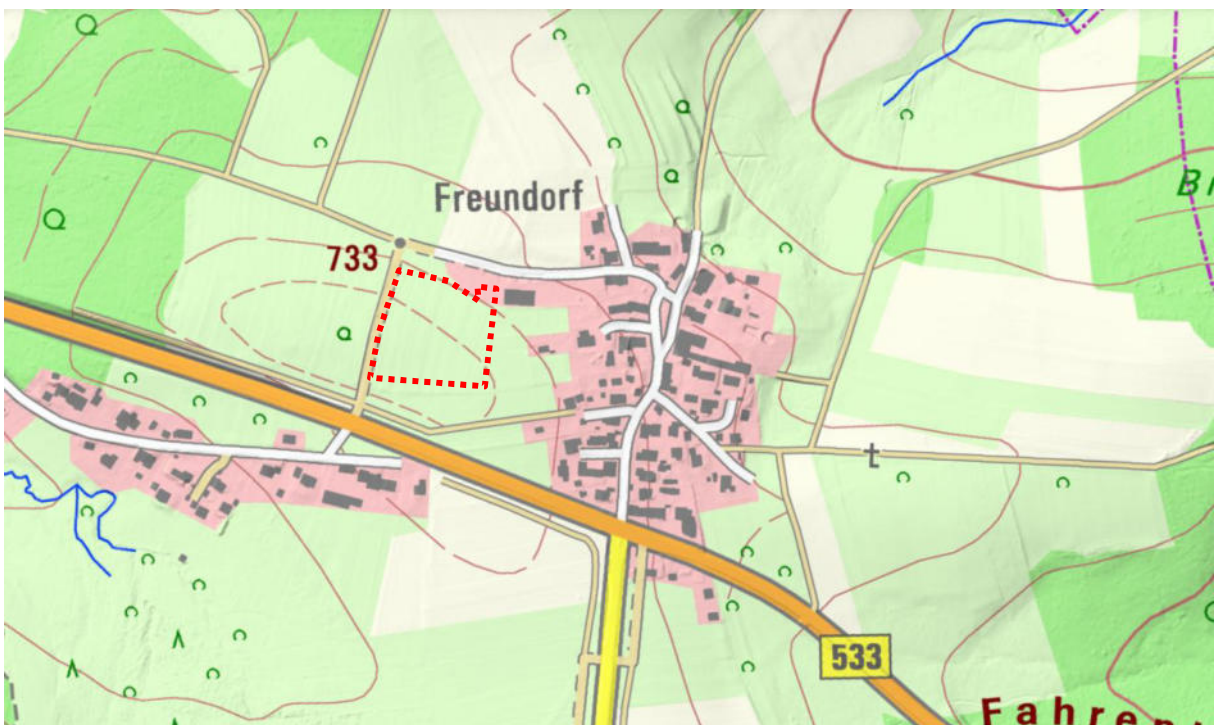
1. **Lage und Erschließung**

Der Geltungsbereich liegt etwa 1 km nördlich des Gemeindezentrums von Schöfweg sowie westlich des Ortsteils Freundorf. Im näheren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flure, welche den Ort Freundorf von Norden und Osten begrenzen. Im Süden liegt die Bundesstraße 533. Im weiteren Umgriff erstrecken sich die Waldflächen der Gemeinde, welche großteils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße ist ein direkter Anschluss auf die Bundesstraße gegeben. Entlang dieser Straße ist bereits eine natürliche Gehölzreihe vorhanden. Weitere Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehen in der Umgebung nicht. Die beplanten Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland bewirtschaftet.



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

2. Geltungsbereich



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 10.999 m², wobei jedoch nur 9.398 m² (Baugrenze) bebaut werden.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen in Kombination mit der geplanten, angrenzenden Hecke (Teil der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“) Richtung

einsehbarer Bereiche (Süden und Osten) wird das Baufeld entsprechend abgeschirmt. Diese 10 m breite Eingrünung (Hecke mit Wiesensaum) stellt die benötigten Ausgleichsflächen dar. Damit wird der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen. Die Wechselrichter befinden sich unter den Gestellen der Module.

Die max. Firsthöhe weiterer Gebäude wird auf 3,5 m (ab dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt im Zufahrtsbereich) beschränkt. Die Größe des eingezäunten Bereiches ist mit ca. 1,1 ha festgesetzt.

Die Fläche des Baufeldes wird durch eine ganzjährige Weidehaltung (max. 1 GV/ha) bzw. alternativ durch Extensivierung des Grünlandes gepflegt.

Eine Anbindung ist im Südwesten durch die angrenzende Straße gegeben, welche direkt an die südlich gelegene Bundesstraße 533.

2. Städtebauliches Konzept

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 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 die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz

- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- 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
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Folgende rechtlich gesicherten Schutzgebiete sind im Geltungsbereich vorhanden:

- Naturparke gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetzes
→ Der Standort liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (ID: NP-00012).

3. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Es ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Schraub-/Rammfundamenten vorgesehen, womit Bodeneingriffe so weit als möglich minimiert werden. Bei verzinkten Bauteilen/Gründungselementen ist ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten gemäß Merkblatt 1.2/9. Bay. Landesamt für Umwelt. Alternativ können wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen für die Montage und Befestigung der Module verwendet werden.

Die max. Modulhöhe beträgt 3,5 m, die Ausrichtung erfolgt voraussichtlich nach Süden.

Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt im Zufahrtsbereich festgesetzt.

4. Nutzungsart

Sondergebiet für „Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergien)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern, Trafostationen, Stromspeichern, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Die Grundfläche der möglichen untergeordneten Nebenanlagen (inklusive Stromspeicher) darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche frei wählbar.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Der Schalleistungspegel eines Wechselrichters beträgt maximal 72 dB(A) gemäß vorliegender Datenblätter (Schalldruckpegel < 61 dB(A) in 1 m Abstand). Somit ist aufgrund der Entfernung von ca. 400 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung keine Überschreitung der geltenden Grenzwerte zu erwarten.

5.2 Elektromagnetische Strahlung

Gemäß dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen treten elektromagnetische Felder und Strahlungen wie bei Handys, Mobilfunkanlagen und Mikrowellengeräten beim Betrieb einer PV-Anlage nicht auf.

Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder sind einzuhalten.

5.3 Emissionen aus der Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

5.4 Blendwirkung

PV-Module sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Zur Entwurfssfassung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der potenziellen Blendwirkung der Photovoltaik-Anlage erstellt. Diese kommt gleichermaßen zu dem Ergebnis, dass weder für Anwohner noch für Fahrzeugführer auf der B 533 Beeinträchtigungen durch die Anlage zu erwarten sind. Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6. Hochwasser

Das Areal befindet sich außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Es ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung des Areals als Freiflächen – Photovoltaikanlage zu erwarten sind.

7. Verkehr

Eine Anbindung ist im Südwesten durch die angrenzende Straße gegeben, welche direkt an die südlich gelegene Bundesstraße 533.

8. Versorgung

8.1 Energie

Mittel- und Niederspannung:

Es ist vorgesehen, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten.

Für eine Transformatorenstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m².

8.2 Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV) zu erfolgen.

9. Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen und zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Freyung-Grafenau geeignete Nachweise vorzulegen.

10. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Freyung-Grafenau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: Im eingezäunten Bereich ist der Grünlandbestand zu erhalten. Für eventuell durch Baumaßnahmen beeinträchtigte oder unbewachsene Flächen ist gegebenenfalls eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) vorzunehmen. Hierfür ist ein streifenweises Öffnen der Vegetationsdecke (z. B. Egge) vorzusehen, um dort Mähgut (alternativ Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19) von einer geeigneten Spenderfläche (Abstimmung mit UNB) aufzubringen. Vorgesehen ist eine ganzjährige Weidehaltung mit einer GV/ha von max. 1,0.

Alternativ ist eine extensive Pflege des Grünlandes vorzusehen. Hierfür ist bei einer Bestandshöhe der Empfängerfläche von ca. 15 cm ein erster Schröpfschnitt durchzuführen. Ggf. ist in den ersten Jahren eine Aushagerung der Fläche (mind. 3x Schnitt/Jahr, 1. Schnitt erst ab 15.6.) erforderlich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nachdem sich die Vegetation extensiv entwickelt hat, kann das Mahdregime angepasst werden auf eine einmalige Herbstmahd oder einen Schnittzeitpunkt ab dem 15.6.

Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Wiesensaum

E2: Zur Grundstücksgrenze ist im gekennzeichneten Bereich ein ca. 4 m breiter Wiesensaum anzulegen und extensiv zu pflegen. Hierfür ist eine einmalige Herbstmahd zwischen September und Oktober umzusetzen. Abwechselnd sind jeweils 20% als Altgrasstreifen zur Mahd im Folgejahr zu erhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

9. Zusammenfassung

Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Das Grünland soll zukünftig zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Straße.

Das Areal wird zukünftig zur Energiegewinnung genutzt. Durch die geplante, angrenzende Hecke (Teil der Ergänzungssatzung „Freundorf-Nordwest“) sowie die westlich angrenzende Gehölzreihe ist keine große Fernwirkung der Fläche gegeben. Auf dem Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten umfassenden Eingrünungsmaßnahmen sowie das Bestandsgehölz wird die Einsehbarkeit der beplanten Bereiche entsprechend reduziert. Gefährliche Blendwirkungen treten gemäß gutachterliche Stellungnahme (siehe Anhang), welches im Zuge des Verfahrens erstellt wurde, bei den festgesetzten Modulausrichtungen nicht auf. Der Einsatz von entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile wird zusätzlich empfohlen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereichen.

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

Ein Umweltbericht ist beigelegt.

Planfertiger:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

.....
Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung

Anhang

- 2.1 Umweltbericht
- 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„SO Photovoltaikanlage Freundorf“ Lageplan M 1:1.000
- 2.3 Masterplan PV-Freiflächenanlagen, Gemeinde Schöfweg, 17.Mai 2023
- 2.4 Gutachterliche Stellungnahme – Einschätzung der potenziellen Blendwirkungen einer
PV-Anlage in Freundorf in Niederbayern, SolPEG GmbH, 16.09.2025



UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SO PHOTOVOLTAIKANLAGE FREUNDORF“

ENTWURFSFASSUNG VOM 29.01.2026

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	3
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	3
2.	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele	3
B	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen	4
1.	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensräume	4
2.	Schutzgut Boden.....	6
3.	Schutzgut Wasser	7
4.	Schutzgut Luft und Klima.....	8
5.	Schutzgut Landschaft.....	9
6.	Schutzgut Mensch.....	11
7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
8.	Schutzgut Fläche.....	13
9.	Wechselwirkungen.....	13
C	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
D	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	13
1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	13
2.	Ausgleichsbedarf	14
E	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs	16
F	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
G	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
H	Zeitliche Begrenzung	16
I	Zusammenfassung.....	16

A Einleitung

Rechtliche Grundlagen

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Reihen vorgesehen.

Die Grundfläche der möglichen untergeordneten Nebenanlagen (inklusive Stromspeicher) darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche frei wählbar. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab dem im Plan festgesetzten Bezugspunkt im Zufahrtbereich festgesetzt.

Die Größe des eingezäunten Bereiches ist mit ca. 1,1 ha festgelegt. Auf der Fläche ist eine ganzjährige Weidehaltung mit einer GV/ha von 1 oder weniger vorgesehen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Grünlandes vorzusehen. Hierfür ist bei einer Bestandshöhe der Empfängerfläche von ca. 15 cm ein erster Schröpfschnitt durchzuführen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die westlich angrenzende Straße.

2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 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 die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- 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
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Folgende rechtlich gesicherten Schutzgebiete sind im Geltungsbereich vorhanden:

- Naturparke gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetzes
→ Der Standort liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (ID: NP-00012).

B Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Fläche des Baufeldes wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

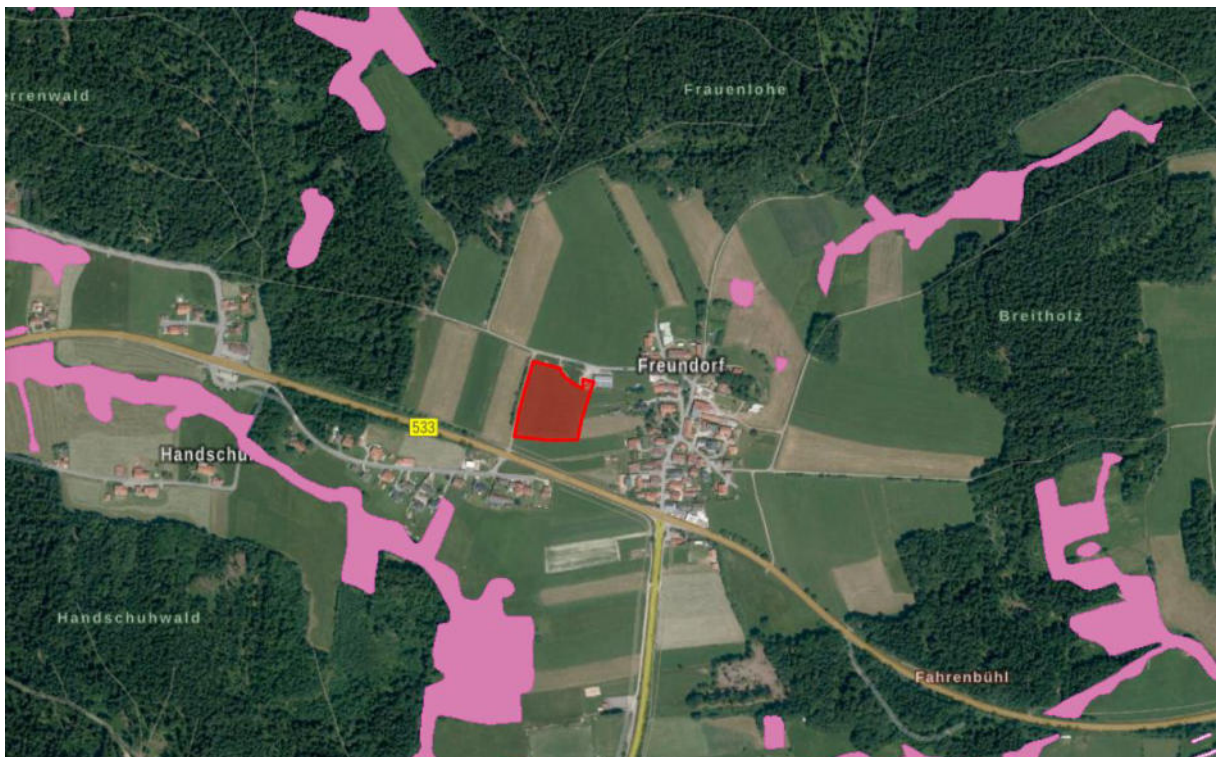
Der Standort befindet sich sowie das gesamte Gemeindegebiet im Naturpark „Bayerischer Wald“ (ID: NP-00012). Die Landschaftsschutzgebietsflächen des „Bayerischen Waldes“ (ID: LSG-00547.01) liegen jedoch nicht im Plangebiet.

Der nördliche Teil der Flurnummer 3777 ist als Ausgleichs- und Ersatzfläche der Gemeinde Schöfweg festgesetzt (Nr. 157317). Anschließend an diesen Bereich besteht eine Streuobstwiese. Die Ökokatasterfläche sowie die Streuobstwiese sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.



ROT: Plangebiet, GRÜN: Ökofläche (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

In der Umgebung befinden sich mehrere biotopkartierte Flächen, welche jedoch alle in mehr als 150 m Entfernung liegen. Demnach liegt das nächstgelegene Biotop südlich der Bundesstraße 533 und trägt die Überschrift „Feuchtbiotopkomplex westl. von Schöfweg“ (Nr. 7145-0052). Sonstige Schutzgebiete liegen nicht im näheren Umkreis.



ROT: Plangebiet, ROSA: biotopkartierte Fläche (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Die potenzielle natürliche Vegetation wird auf dem Gebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-

Blockwald angegeben. Naturraum-Einheit ist der Oberpfälzer und Bayerische Wald (Ssymank). Die Naturraumuntereinheit ist die Regensenke (ABSP).

Potenzielle Lebensräume für Wiesenbrüter zeichnen sich unter anderem aus durch Dauergrünland, Wiesen und Weiden. Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die im Umkreis befindlichen Verkehrswege (vor allem die B 533), umliegenden Gehölze und Waldflächen sowie die intensive Nutzung des Geltungsbereiches sind keine Lebensräume und Bruthabitate der Boden brütenden Vogelarten anzunehmen.

Auswirkungen:

Eine Zerstörung von wichtigem Lebensraum für Tiere ist aufgrund der derzeitigen Intensivnutzung und der bestehenden Vegetation nicht zu erwarten. Schutzgebietsflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen führt zum kleinflächigen Verlust von Intensivgrünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Andererseits ist auf der Fläche dann eine ganzjährige Weidehaltung mit einer GV/ha von 1 oder weniger vorgesehen. Alternativ ist die extensive Pflege des Grünlandbestands durch ein mit der UNB abgestimmtes Mahdregime zulässig. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Aufgrund der kurzen Bauzeit wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke ausweichen können.

Auf der Sondergebietsfläche ist eine ganzjährige Weidehaltung vorgesehen mit einer max. GV/ha von 1 oder weniger, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume entstehen als bisher vorhanden waren (Aufwertung durch Pflege des Intensivgrünlandes). Durch den Verzicht von Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz erfährt die Fläche ebenso eine positive Verbesserung.

Eine potenzielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht gegeben.

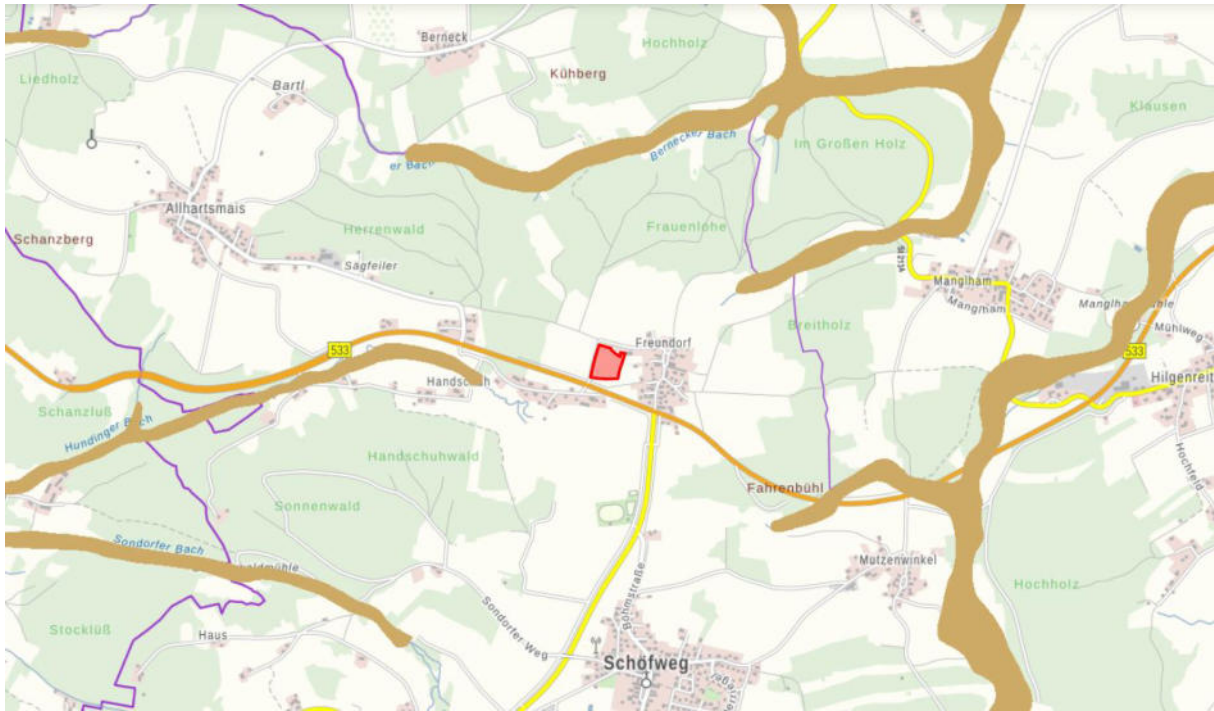
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.
--

2. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Areal wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Der Untergrund besteht im beplanten Areal laut Übersichtsbodenkarte von Bayern überwiegend fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis).



ROT: Plangebiet, BRAUN: wassersensibler Bereich (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Aussagen bezüglich des Grundwassers sind detailliert nicht möglich. Der Zustand des Grundwasserkörpers, Kristallin - Grafenau, ist laut Kartendienst der Wasserrahmenrichtlinie in einem mengenmäßig und chemisch guten Zustand.

Die starke Mechanisierung und der Einsatz von Mineraldünger und Düngerauswaschungen durch die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich möglicherweise negativ auf das Grundwasser aus.

Auswirkungen:

Die Pflege des vorhandenen Grünlandes mit der vorgesehenen Weidenutzung und der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel verringert eine mögliche Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in sehr geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche und wird nicht abgeleitet. Schmutzwasser wird nicht entstehen. Brauchwasser wird außer für eine optionale Viehtränke nicht benötigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als positiv einzustufen.

4. Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der „Regensenke“ zuzuordnen. Das Klima wird hier deutlich durch kontinentalen Einfluss geprägt.

Die Niederschlagsmenge schwankt zwischen 800 und 1.100 mm, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 6,5 - 7,0 °C; im Kaltluftstau der Tallagen können im Winter Temperaturextreme auftreten (ABSP Freyung-Grafenau).

Das Baufeld selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Vegetationsstrukturen sind entlang der westlich angrenzenden Straße vorhanden.

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 Neupflanzungen im Süden und Osten, welche im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“ erfolgen, tragen zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer rein landwirtschaftlichen Fläche zieht demnach nur Veränderungen in sehr geringem Maße nach sich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind als gering einzustufen.

5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (Ssymank). Die Naturraumuntereinheit ist die Regensenke (ABSP).



ROT: Plangebiet, GRÜN (Punkte): Landschaftsschutzgebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Das Areal liegt außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“, welche sich in der Gemeinde großflächig über die Waldgebiete erstrecken.



Sicht Richtung Norden - Flughöhe 250 m – ROT: Plangebiet (EnergieAtlas Bayern 2024, nicht maßstäblich)

Die Planungsfläche liegt derzeit als Grünland vor. Im Süden und Osten werden im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“, neue Vegetationsstrukturen zur Eingrünung. Die Ökokatasterfläche im Norden mit Streuobstwiese wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Sicht Richtung Süden - Flughöhe 250 m - ROT: Plangebiet (EnergieAtlas Bayern 2024, nicht maßstäblich)

Eine landschaftliche Vorbelastung des Areals liegt bereits durch die im Süden bestehende Bundesstraße 533 sowie das Betriebsgebäude im Osten vor.

Im Westen grünt eine Gehölzreihe das Planareal ein. Die in der Umgebung befindlichen Waldflächen vermeiden eine Fernwirkung der geplanten Module. wird im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“ umgesetzt.

Auswirkungen:

Die geplante Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Aufgrund der Lage beeinträchtigt die geplante Anlage das Landschaftsbild nicht wesentlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die vorhandene Topografie sowie den bestehenden und geplanten Gehölzpflanzungen nicht zu erwarten. Da eine kleinräumige Einsehbarkeit dennoch gegeben ist, wird im Süden und Osten daher eine Eingrünung im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“ angelegt. Die Sichtbarkeit der Anlage von der Bundesstraße aus wird durch die Eingrünung ebenfalls erheblich reduziert. Gefährdende Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße treten gemäß Blendgutachten, welches im Zuge des Verfahrens erstellt wurde, bei den festgesetzten Modulausrichtungen nicht auf. Das Blendgutachten liegt dem Anhang (Anlage 2.4) bei.

Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen im Umgriff des geplanten Areal. Aufgrund der Topografie, der umfangreichen umliegenden Gehölz- und Waldstrukturen sowie den geplanten Eingrünungsmaßnahmen der Satzungsänderung ist eine weiträumige Einsehbarkeit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering einzustufen.
--

6. Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Standort wird nicht durch Wander- oder Radwege zur Naherholung erschlossen. Nördlich zum Plangebiet verläuft der örtliche Wanderweg „Naturpark Bayerischer Wald / Gemeinde Schöfweg – weiß auf rot 13“. Die Ökokatasterfläche (Ausgleichs- und Ersatzfläche) der Gemeinde Schöfweg stellt eine ca. 11 m breite Abschirmung zu dem Freizeitweg her.

Das Gebiet ist für die Naherholung durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in der Ortschaft Freundorf ca. 100 m östlich des Vorhabens. Eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion ist aufgrund der natürlichen Eingrünung sowie der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße nicht zwangsweise gegeben.

Eine Eingrünung der Fläche Richtung Süden und Osten erfolgt im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“, somit ist eine Einsehbarkeit der Fläche von der Bundesstraße sowie Wohnsiedlung aus stark verringert.

Gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) - Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)) liegen Immissionsorte die als kritisch zu betrachten sind meistens südwestlich oder südöstlich einer Photovoltaikanlage, sowie in einem Umkreis von maximal 100 m um die Anlage. Immissionsorte, die südlich einer Anlage liegen sind im Regelfall unproblematisch. Dasselbe gilt für Immissionsorte nördlich einer Anlage. Durch die Entfernung der nächstgelegenen

Wohnbebauung von ca. 100 m und die Lage ist nicht von einer relevanten Blendwirkung der Anlage auf die Wohnbebauung auszugehen. Die gegebene Entfernung deckt sich außerdem mit den Angaben des „Masterplan PV-Freiflächenanlagen Gemeinde Schöfweg“, welche einen Abstand von 100 m zu Wohnbebauungen fordert.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich geringe Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für angrenzende Ortsteile. Diese fallen jedoch aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht. Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen mit sich, sodass Summationswirkungen auszuschließen sind.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig. Der Schalleistungspegel eines Wechselrichters beträgt maximal 72 dB(A) gemäß vorliegender Datenblätter (Schalldruckpegel < 61 dB(A) in 1 m Abstand). Da sich schutzbedürftige Wohnnutzungen im Bereich der westlichen Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 100 m befinden, brauchen hinsichtlich der angegebenen Lärmwerte durch Betrieb der Wechselrichter keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zur Lärmbegrenzung ergriffen werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Blendgutachten erstellt welches mögliche Blendwirkungen bei den festgesetzten Modulausrichtungen untersucht.

Dieses kommt bei der Untersuchung möglicher Blendwirkungen zu dem Ergebnis, dass bei Befahren der südlich verlaufenden Bundesstraße B533 besteht kaum direkter Sichtkontakt zur geplanten Anlage besteht und dass die Einfallswinkel potenzieller Reflexionen deutlich außerhalb der relevanten Sichtwinkel für Fahrzeugführer liegen.

Auch umliegende Wohnbebauungen werden nicht durch die geplante Anlage beeinflusst, da aufgrund der Topographie kein Sichtkontakt zum Plangebiet besteht. Eine Beeinträchtigung der Anwohner ist daher ebenfalls nicht gegeben.

Durch die festgesetzte Modulausrichtung treten somit keine Blendwirkungen auf. Das Blendgutachten liegt dem Anhang (Anlage 2.4) bei.

Durch die Baumaßnahmen werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.
--

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern oder Bodendenkmälern. Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäudekomplexe mit Ensemblewirkung ausgewiesen.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden (Art. 8 BayDSchG).

8. Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,3 ha und wird überwiegend von Intensivgrünland eingenommen. Gehölzstrukturen werden nicht gerodet.

Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Flächenversiegelungen einher. Aufgrund der Verwendung von Ramm-, oder Schraubfundamenten kommt es nicht zu großflächigen Versiegelungen. Zudem wird der Rückbau der Anlage vertraglich geregelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als gering einzustufen.
--

9. Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

C Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Grundwasser, Tiere und Pflanzen) wären in diesem Fall etwas höher einzustufen.

D Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
- Verbindungskabel zwischen den Modulanlagen werden innerhalb des Pflughorizontes verlegt
- Pflege des Grünlandes mit vorgesehener Weidehaltung (GV/ha von 1 oder weniger) bzw. alternativ 2-3 Schnitte pro Jahr ab dem 15.06.

Schutzgut Boden und Wasser

- Pflege des Grünlandes mit vorgesehener Weidehaltung (GV/ha von 1 oder weniger) bzw. alternativ 2-3 Schnitte pro Jahr ab dem 15.06.

- Verwendung von Schraub-/Rammfundamenten

Schutzgut Mensch

- Standort ohne Naherholungszweck

Schutzgut Fläche

- Vertragliche Festsetzung der Folgenutzung

2. Ausgleichsbedarf

Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden in einem Schreiben vom 05.12.2024 des Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Verfahrenshinweise gegeben. Diese erfolgen mit Blick auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMWBV, 2021), tragen jedoch den Besonderheiten von PV-Freiflächenanlagen Rechnung und gelten deshalb auch ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen. Sie dienen als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

In folgender Tabelle werden die Voraussetzungen abgehandelt, die die rechtssichere Errichtung von PV-Freiflächenanlagen ohne Ausgleich des Naturhaushaltes (Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens) ermöglichen.

Tabelle: Voraussetzungen zum Ausgangszustand der Anlagenfläche, zum Vorhaben und zu Vermeidungsmaßnahmen für ein vereinfachtes Verfahren (Anwendungsfall 1) ohne Ausgleich

Voraussetzung	Erklärung	
Allgemeine Voraussetzungen zum Ausgangszustand und zum Vorhaben		
Gemäß Biotopwertliste* zugehörig zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen und Grundwert von ≤ 3 Wertpunkten	Gemäß Biotopwertliste ist die vorliegende Fläche ein „Intensivgrünland“ der Kategorie G11 mit 3 Wertpunkten.	erfüllt
Nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung** für die Schutzgüter des Naturhaushalts (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ StMWBV 2021)	<i>Arten und Lebensräume:</i> gering bedeutend aufgrund des „intensiv bewirtschafteten Grünlands“ <i>Landschaftsbild:</i> Vorbelastung durch B 533 <i>Wasser:</i> Einstufungskriterien nach StMWBV 2021 für Grünland beschränkt anwendbar <i>Boden und Fläche:</i> Einstufungskriterien nach StMWBV 2021 für Grünland beschränkt anwendbar <i>Klima und Luft:</i> Einstufungskriterien nach StMWBV 2021 (S. 37) für Grünland beschränkt anwendbar; Einzelfallprüfung: derzeit klimatisch keine wirksame Vegetationsfläche	Hinreichend erfüllt
Keine Ost-West-Ausrichtung der Anlage (satteldachförmige Anordnung) mit einer GRZ von $< 0,6$	Die PV-Anlage wird nach Süden hin ausgerichtet, max. GRZ = 0,6	erfüllt
Modulgründung mit Rammpfählen	Wird eingehalten; Modulgründung mit Schraub- oder Rammfundamenten	erfüllt
Modulunterkante bis Boden ≥ 80 cm	Wird eingehalten; Bodenabstand mind. 80 cm	erfüllt
Anlagengröße ≤ 25 h	Wird eingehalten; Geltungsbereich ca. 1,3 ha	erfüllt
Versiegelung auf Anlagenfläche $\leq 2,5$ % (ohne Rammpfähle)	Wird eingehalten; Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt	erfüllt
Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen		
Geeignete Standortwahl	Lage entlang Verkehrswege (B533) sowie anthropogene Vorbelastung durch intensive Grünlandnutzung	erfüllt
Aussparen von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen	Auf der Fläche liegen weder amtlich kartierte Biotope noch Bodendenkmaler o. a. natur- und kulturgeschichtlich relevante Flächen vor; angrenzende Gehölzstrukturen werden von jeglicher Bebauung freigehalten; naturschutzfachlich wertvollen Bereichen werden gänzlich ausgespart.	erfüllt
Beachtung eines fachgerechten Umgangs mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben***	Wird als Vermeidungsmaßnahme verankert; auf geltende bodenschutzgesetzliche Vorgaben wurde hingewiesen	erfüllt
Keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel auf Anlagenfläche	Ist als Vermeidungsmaßnahme verankert; auf das Verbot von Düngungs- und Pflanzenschutzmittel wurde hingewiesen	erfüllt
Sicherstellung einer ausreichenden Durchlässigkeit der Zaunanlage für Tiere (unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Spezifika der Anlage) - mind. 15 cm Zaunabstand zum Boden - Einbau von Durchlasselementen in die Zäunung für Großsäuger - Bereitstellung von Wildkorridoren (Standorte, die für Wanderbeziehungen von Großsäugern (z.B. Wildwechsel) von besonderer Bedeutung sind oder bei Anlagen, wo eine Seitenlänge mehr als 500 m beträgt)	Der geplante Zaun bietet aufgrund eines Mindestabstands von 15 cm zum Boden ausreichend Durchlass für Klein- und Mittelsäuger; Wilddurchlässe aufgrund der Anlagengröße und Lage als entbehrlich eingestuft, Siedlungsbereich östlich, Straße südlich	erfüllt

* Offenland-Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste mit einem Grundwert 3 Wertpunkte Spalte 1 Buchstaben A, G, O, P, V.

** Vgl. „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 15 in Verbindung mit S. 37 (Anlage 1 Bewertung des Ausgangszustands Liste 1a Einstufung des Zustands des Plangebietes und der Maßnahmenflächen nach der Bedeutung der Schutzgüter mit der Bewertung gering).

*** Vgl. LABO (2023)

E Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Planungsalternativen auf der Fläche wurden überlegt. Die Fläche ist durch bestehende Zufahrtmöglichkeiten im Südwesten direkt erschließbar. Eine Eingrünung im Süden und Osten zur Einbindung in die Landschaft erfolgt im Zuge der 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Freundorf – Nordwest“.

Bestehende Gehölzstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Überlegungen zu Standortalternativen werden im Rahmen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung angestellt.

F Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau-Wald, die Biotopkartierung Bayern und das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freyung-Grafenau zugrunde gelegt.

G 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.

H Zeitliche Begrenzung

Der Vorhabenträger schließt mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag.

Sofern der Vorhabenträger, die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, ist die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB rückzubauen. Dies ist mit einer entsprechenden Bankbürgerschaft abzusichern. Ein Rückbau muss spätestens 3 Jahre nach Nutzungsende erfolgen. Es sind dann sämtliche bauliche Konstruktionsteile dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

I Zusammenfassung

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Das Grünland wird zukünftig zur Energiegewinnung genutzt. Durch die Planung mit vorgesehener Weidenutzung bzw. alternativ die Pflege des Grünlandbestands durch Mahd wird im Vergleich zur derzeitigen Intensivnutzung ein wertvollerer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Zudem wirkt sich die geplante Weidenutzung aufgrund der unterbleibenden Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln möglicherweise positiv auf das Grundwasser aus und kann eine Regeneration des Bodens bewirken. Oberflächengewässer sind im Bereich der geplanten PV-Anlage nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.

Durch die Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauung und die Lage ist nicht von einer relevanten Blendwirkung der Anlage auf umliegende Wohnbebauung auszugehen. Gefährdende Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße 533, sowie der umliegenden Anwohnern treten gemäß Blendgutachten, welches im Zuge des Verfahrens erstellt wurde, bei den festgesetzten Modulausrichtungen nicht auf. Das Blendgutachten liegt dem Anhang (Anlage 2.4) bei. Lärmbelästigungen entstehen aufgrund der Anbindung und der Lage nicht. Durch die Planung geht für die Bevölkerung kein Naherholungsraum verloren, eine ausreichende Abschirmung des Areals ist vorgesehen.

Anstehender Boden wird nicht gestört, Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt. Durch die Lage ist keine große Fernwirkung des Grundstücks gegeben. Auf dem Gelände ist kein Bodendenkmal bekannt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan 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	positiv
Klima und Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Fläche	gering

Planfertiger:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'Wg' in a cursive style, positioned above a horizontal dotted line.

Daniel Wagner
B. Eng. Umweltsicherung