

Gemeinde Falkenberg

Bebauungsplan mit Grünordnung

„Sondergebiet Solarpark Au“

Begründung

Verfahrensstand

Vorentwurf zu den Verfahren
gem. den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Falkenberg
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

29.01.2026

Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Planungsziele	3
3	Rahmenbedingungen und Vorgaben	3
3.1	Lage im Raum	3
3.2	Naturräumliche Situation	4
3.3	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation.....	5
3.4	Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	8
3.6	Weitere Vorgaben	8
4	Begründung der Festsetzungen	9
4.1	Grundsätzliche Veranlassung	9
4.2	Standortwahl	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (T1)	10
4.3	Wasserwirtschaft (T2)	11
4.4	Blendschutz (T3)	11
4.5	Grünordnung (T4).....	12
4.6	Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung (T5).....	13
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
	Eingriffsvermeidung und Kompensation Landschaftsbild	13
6	Auswirkungen der Planung	14
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	14
8	Weitere Erläuterungen	14
9	Flächenbilanz	15
10	Quellen.....	16

Umweltbericht

1 Planungsanlass

Ca. 5 km nördlich von Falkenberg bei dem Weiler Au soll auf Basis eines Bebauungsplans ein rund 17,15 ha großes Sondergebiet Erneuerbare Energien für die angestrebte Nutzung als Freiflächen-Agri-Photovoltaikanlage mit drei Geltungsbereichen ausgewiesen werden.

2 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

- Stärkung der **dezentralen, regenerativen Energiegewinnung** im Gemeindegebiet und Beitrag zur nationalen Klimastrategie und Energieversorgungssicherheit
- **Vermeidung von Bodenerosion** durch Sicherung von Ackerfutterbau mit Beweidung auf erosiven Ackerstandorten
- Bestmögliche **Einbindung in die Landschaft** durch optimierte Standortwahl, Nutzung vorhandener, abschirmender Gehölzbestände und Geländeformen sowie zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Falkenberg liegt im westlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 kommt der Gemeinde keine zentralörtliche Bedeutung zu. Sie liegt jedoch an der Entwicklungsachse (B20) zwischen Simbach und Eggenfelden.

Die drei Geltungsbereiche (GB) des Bebauungsplans umgeben den Weiler Au und erstrecken sich auch auf eine Fläche nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Schern/Zeilling. Die Geltungsbereiche umfassen die Flurstücke Nr. 2110/1 (GB I), Nr. 1923 (GB II, Tfl.) und Nr. 2168 (Tfl.), alle Gmkg. Zell. Die Gebiete sind über öffentlich gewidmete Gemeindestraßen und daran angebundene Flurwege erschlossen.

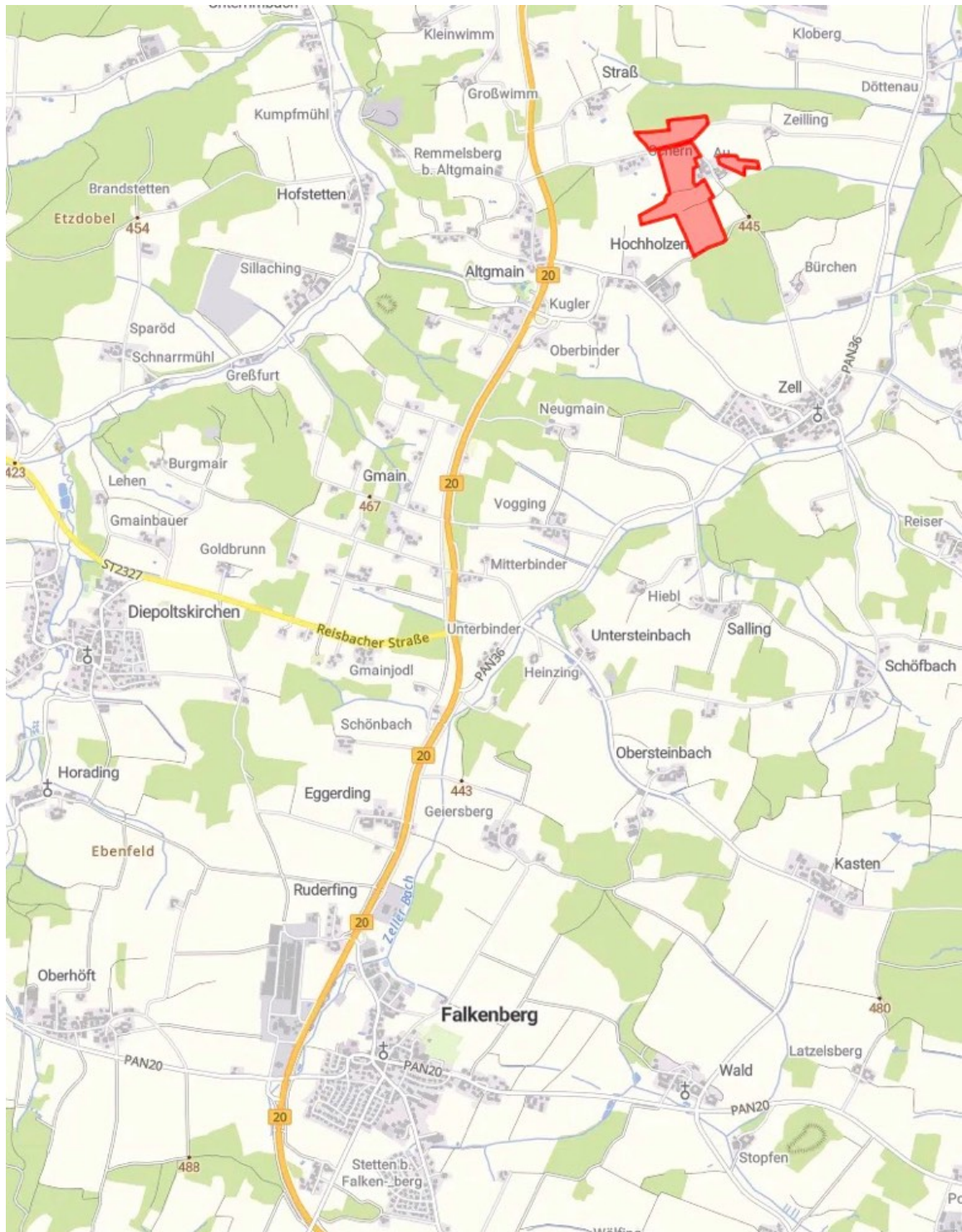


Abb. 1: Lageplan; Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3.2 Naturräumliche Situation

Naturraum

060 Isar-Inn-Hügelland

Geländegestalt

GB 1: nach Osten bzw. Südosten exponierte Hanglage (bis zu 11 % Neigung), Abflusstälchen in mittiger Lage;
 GB 2: Nordteil nach Osten (NO) bzw. Süden (SO) exponierte Hanglage (bis zu 9 % Neigung); Mittelteil nach Osten

	entwässerndes Abflusstal; Südteil überwiegend nach Norden bzw. Nordosten exponierte Hanglage (bis zu 12 % Neigung); GB 3: nach Südosten entwässerndes Abflusstälchen (ca. 6% Gefälle)
Geologischer Untergrund	überwiegend Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm (Quartär); nur zentraler Teil von GB 2 und GB 3 polygenetische Talfüllung
Böden	überwiegend Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse); nur zentraler Teil von GB 2 und GB 3 Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) <i>Bonität:</i> GB 1 und 2 überwiegend durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Bonität (Acker-/Grünlandzahl 50 – 57), GB 3 unterdurchschnittliche Bonität (Acker-/Grünlandzahl 45) <i>Erosionsgefährdung:</i> Hangbereiche und Abflusstälchen mit hoher Erosionsgefährdung; unter aktueller Klee grasnutzung reduziert
Wasser	kleiner Tümpel im südwestlichen Eck von GB 2, sonst keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs; kleiner Tümpel östlich an GB 3 angrenzend; hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen; keine Hangschichtquellen erkennbar

3.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

GB 1

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Landwirtschaft (Acker mit Klee gras-/Beweidungsnutzung)

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden

Wald

Osten

Wald, Straße

Süden

Straße

Westen

Flurweg, Landwirtschaft (Acker)

GB 2

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Landwirtschaft (Acker mit Klee gras-/Beweidungsnutzung sowie Dauergrünland im zentralen Bereich);
Bewässerungs-/Löschweiher am Südosteck

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden

Straße

Osten

Straße, Siedlung, Landwirtschaft (Acker)

Süden
Westen

Wald
Landwirtschaft (Acker/Grünland)

GB 3

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Landwirtschaft (Acker mit Klee gras-/Beweidungsnutzung, Gemüseacker);
Baumhecke auf Ranken am Nordostrand

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden
Osten
Süden
Westen

Landwirtschaft (Acker)
Landwirtschaft (Grünland)
Wald, Landwirtschaft (Grünland), Löschweiher
Siedlung, landw. Betriebsfläche

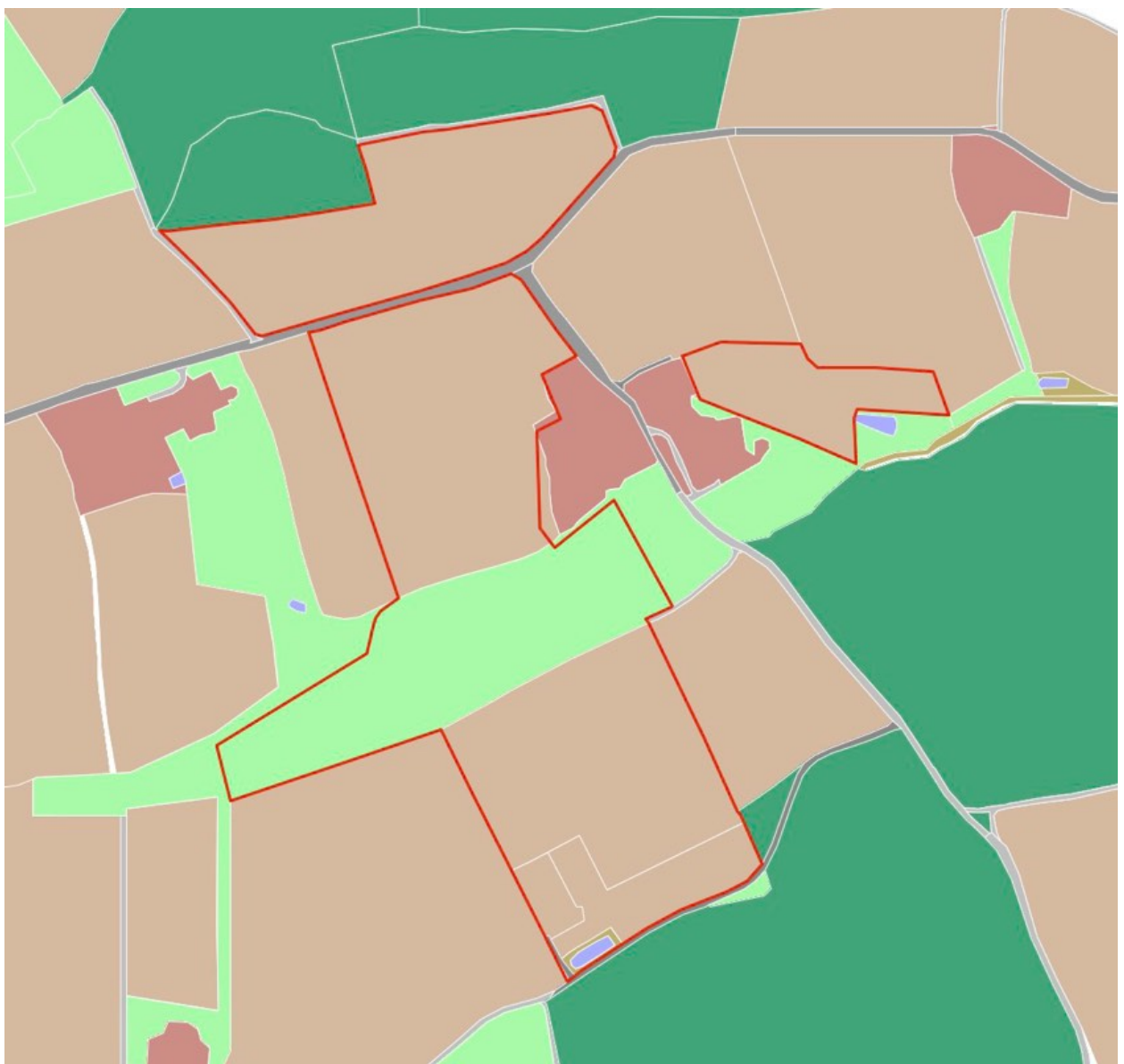


Abb. 2: Aktuelle Nutzung, Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziel 6.2.1: verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

Grundsatz 6.2.3: Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten

Grundsatz 5.4.1: Keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden für andere Nutzungen

Lage in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Regionalplan (Region Landshut, 13)

Nahbereich des Mittelzentrums Eggenfelden;

keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen Wirkraum

aktueller Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan sind alle Geltungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan stellt die Geltungsbereiche als Acker- bzw. Grünlandflächen (im Ostteil von GB 3 überlagert mit einer Biotopverbundachse) dar.

Da definitionsgemäß bei der geplanten Agri-PV-Anlage Landwirtschaft als Hauptnutzung erhalten bleibt, ist keine Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans veranlasst.



Abb. 3: rechtskräftiger Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000

3.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG/BayNatSchG	innerhalb der Geltungsbereiche und näheren/weiteren Umfeld nicht vorhanden
wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	innerhalb der Geltungsbereiche und näheren/weiteren Umfeld nicht vorhanden
Boden-/Baudenkmäler	im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht nachgewiesen; nächstgelegenes Bodendenkmal rund 140 m, südöstlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze von GB 2 (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; Akten-Nr. D-2-7442-0176)
andere Schutzgebiete	innerhalb der Geltungsbereiche nicht vorhanden

3.6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs; Biotop Nr. 7442-0056-001 (Feuchtwaldbereich östlich Au) ca. 20 m südöstlich der Geltungsbereichsgrenze von GB 3
Ökoflächen	Im ÖfK sind südöstlich an den Geltungsbereich von GB 3 angrenzend folgende Flächen aus Flurbereinigungsverfahren geführt: Nr. 6129: Entwicklungsziel K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur, R - Röhricht und Großseggenried, S – Stillgewässer Nr. 6130: Entwicklungsziel K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur, R - Röhricht und Großseggenried



Abb. 4: Biotope und ÖfK-Flächen; Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de und Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Arten- und
Biotopschutzprogramm

keine spezifischen Aussagen

Informationen LfU
Hochwasserrisiken

Abflusstal im zentralen Bereich von GB 2 als
wassersensibler Bereich dargestellt

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Grundsätzliche Veranlassung

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z), um den Anteil der erneuerbaren Energien am bayerischen Stromverbrauch zu erhöhen. Diesem übergeordneten Ziel dient das geplante Vorhaben. § 2 EGG (Rechtskraft seit Juli 28.07.2022) stellt fest, dass die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Damit erlangt das Planungsziel ein noch deutlich höheres Gewicht.

4.2 Standortwahl

Der Standort wird bezugnehmend auf die Hinweise zur Standortwahl des BayStWBV (Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 2021 und Hinweise zur Standorteignung, 12.03.2024) als überwiegend geeignet beurteilt. Die Geltungsbereiche sind gemäß den dort definierten Kriterien weder als Ausschluss- noch als Restriktionsflächen einzustufen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird aufgrund der abschirmenden Wirkung vorhandener Waldbestände und Geländeformationen außer für das Anwesen des Grundbesitzers (Verpächters) nur für drei umliegende Wohnanwesen und kurze Abschnitte einer Gemeindeverbindungsstraße wirksam (s. „Landschaftsbildanalyse“ und Umweltbericht).

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen allerdings möglichst auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um eine vorbelastete Fläche im landesplanerischen Sinne, weshalb die Planung in Konflikt mit dem genannten Grundsatz steht. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs 2 liegt zudem in einem Bereich mit leicht überdurchschnittlichen landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen (Ackerzahl 57). Dem trägt die Festsetzung als Agri-Photovoltaikanlage Rechnung, die entsprechend dem vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzungskonzept weiterhin Landwirtschaft als Hauptnutzung sicherstellt. Somit kann auch dem Grundsatz 5.4.1 des LEP Rechnung getragen werden, nach welchem insbesondere hochwertige Böden nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund beurteilt die Gemeinde den Standort auch *auf der Grundlage ihres eigenen Kriterienkatalogs* als geeignet, wie aus nachfolgender Übersicht hervorgeht:

Kriterium			Stand: April 2025
Punkt	Kurzbeschreibung	Ergebnis	Bemerkung/Erläuterung
1. a)	Konversionsfläche	0	nicht erfüllt
2. a)	Erosionsgefährdete Fläche	1	mehr als Hälfte der Fläche mit hoher Erosionsgefahr
2. b)	Nitratbelastete Fläche	1	vollständig als nitratbelastetes Gebiet eingestuft
2. c)	Eutrophierte Fläche	0	nicht als eutrophiertes Gebiet eingestuft
2. d)	Ertragsschwache Fläche	0	nicht eindeutig zu ermitteln; als nicht erfüllt gewertet
3. a)	Landschaftliche Vorbelastung	0	landschaftl. Vorbelastung lt. Bauausschuss nicht erfüllt
3. b)	Aussichtsbereich Siedlungen	1	liegt nicht im Aussichtsbereich lt. Bauausschuss
3. c)	Wenig einsehbare Fläche	0	keine wenig einsehbare Fläche lt. Bauausschuss
3. d)	Strukturarme Landschaft	1	weitgehend strukturarme Fläche lt. Landschaftsplan
3. e)	Vorabinformation Nachbarn	1	Nachweise über Vorabinformation Nachbarn liegen vor
4. a)	Überdurchschnittl. Aufwertung	0	wg. Agri-PV nicht beabsichtigt
4. b)	Löschwasserversorgung	1	Oberflur-Hydranten in Schern und Au vorhanden
4. c)	Feuerwehrezufahrt	1	Zufahrt über Asphaltstraßen und belastbare Feldwege
5.	Agri-PV-Anlage	1	schriftliche Zusage SEAC v. 11.03.2025 liegt vor
6.	Stromspeicher	1	schriftliche Zusage SEAC v. 11.03.2025 liegt vor
7.	Bürgerbeteiligung	0	aktuell nicht vorgesehen
Erreichte Pluspunkte:		9	Mindestpunktzahl ist erreicht
Ausschlusskriterien und zwingende Voraussetzungen			
Punkt	Kurzbeschreibung	Ergebnis	Bemerkung/Erläuterung
8.1. a)	Landschaftl. Vorbehaltsgebiet	☺	Kein landschaftl. Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan
8.1. b)	Regionaler Grünzug	☺	Kein regionaler Grünzug lt. Regionalplan
8.1. c)	Vorrang/Vorbehalt Bodenschatz	☺	Kein Vorrang-/Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze
8.1. d)	Überschwemmungsgebiet	☺	Kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
8.2. a)	Geschlossene Modulaufstellung	☺	Gilt bei Agri-PV-Anlagen grundsätzlich als erfüllt
8.2. b)	Schutzflächen	☺	Planfläche liegt nicht in Schutzgebieten
8.2. c)	Zwei Bauleitplanungen/Jahr	☺	ist erfüllt (1. Planung in 2025)
9. a)	Begrenzung Gesamtfläche	☺	ist erfüllt
9. b)	Selbstbewirtschaftung	☺	durch Vorlage FNN 2020 - 2024 nachgewiesen
9. c)	Städtebaulicher Vertrag	☺	wird erst später abgeschlossen
10.	Finanzielle Beteiligung (Info)	?	Kein verbindliches Angebot vor Satzungsbeschluss
☺	= Anforderung erfüllt		

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (T1)

Das Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem jeweils gültigen Stand des EEG vorgesehen. Die Agri-Photovoltaikanlage soll gemäß den Vorgaben der DIN SPEC 91434, Kategorie I (Aufständigung mit lichter Höhe; Bewirtschaftung unter der Agri-PV-Anlage) realisiert werden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine entsprechende Anlagengestaltung.

Die geplanten Elemente für die PV-Anlage werden mit einer geeigneten Neigung (ca. 20°) nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände ohne Fundamente aufgeständert.

Die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung wirkstabiler Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) für Ramm- bzw. Bohrprofile

sowie schwermetallfreier Module dient dem vorbeugenden Boden- und Grundwasserschutz (v.a. der Vermeidung von erhöhten Zinkbelastungen).

Im Hinblick auf einen besseren Ausgleich von Schwankungen in der Stromversorgung sollen Anlagen zur Stromspeicherung zugelassen werden. Zur Vermeidung von Vandalismus und aus versicherungsrechtlichen Gründen werden Zaunanlagen und Masten für Überwachungskameras zugelassen.

Möglichen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen durch Geräuschemissionen von Nebenanlagen (Trafo, Speicher) wird durch Festsetzung eines Mindestabstandes von 100 m vorgebeugt.

Die GRZ, definiert als Horizontalprojektion der Modultische wird entsprechend dem Bedarf für eine effiziente PV-Ausnutzung mit 0,5 (GB 1 und 3) bzw. 0,6 festgesetzt. Der Mindestabstand zwischen den Tischreihen ist mit 3,0 m festgesetzt, um eine ausreichende Infiltration des Bodens mit Niederschlagswassers und Belichtung der Vegetation sicherzustellen. Ersterem Ziel dient auch die zusätzliche Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen den einzelnen Modultischen, der das Abtropfen von Wasser ermöglicht. Ergänzend zur Grundflächenzahl wird die maximal mögliche Überbauung für technische Nebenanlagen (Trafo, Speicher) durch Festsetzung absoluter maximaler GR-Werte entsprechend dem jeweiligen Bedarf festgesetzt. Sie orientieren sich an dem tatsächlichen Bedarf und verhindern unnötige Flächenversiegelungen.

Die Höhe der PV-Tische wird entsprechend den funktionalen Anforderungen der Kategorie I nach DIN SPEC 91434 mit einem Mindestabstand zwischen Unterkante und Urgelände von 2,50 m festgesetzt sowie unter Beachtung der Geländesituation auf maximal 5,50 m begrenzt. Trafogebäude und Stromspeicher werden entsprechend handelstypischen Elementen auf maximal 4,00 m begrenzt, Kameramasten auf 8,00 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nutzungsbedingt nur in geringem Umfang (Geländeanpassungen für Nebenanlagen in Hanglage) erforderlich und werden entsprechend weitgehend ausgeschlossen.

Ergänzende Festsetzungen zur Ausführung der Zaunanlage dienen der biologischen Durchgängigkeit für Kleintiere. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Flurwege wurde für die Zaunanlage und die Eingrünungsmaßnahmen ein Abstand von mindestens 2 m zu den Grundstücksgrenzen festgelegt.

Zu den angrenzenden Waldbeständen werden Abstandskorridore zwischen 15,50 und 20,00m zur Verringerung des Schadensrisikos durch Baumwurf definiert.

4.3 Wasserwirtschaft (T2)

Durch die Beibehaltung der aktuellen Bewirtschaftung mit ganzjähriger Bodenbedeckung (Grünland bzw. Ackerfutterbau mit Beweidung) kann die günstige Erosionsschutzsituation erhalten werden. Mögliche Abflusskonzentrationen in Gassen zwischen den Modulreihen sind aufgrund der Dauerbedeckung (auch unterhalb der PV-Anlage) sowie von Landschaftsstrukturen mit Retentionsfunktion (südlich GB 3) vsl. unproblematisch. Schäden für tiefer liegende Nutzungen (Gebäude, Straßen, landwirtschaftliche Kulturen) können ausgeschlossen werden.

Mit der Festsetzung T2 wird der Eintrag wassergefährdender Reinigungsstoffe vermieden.

4.4 Blendschutz (T3)

Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen mit schutzwürdigen Räumen in der näheren Umgebung ergeben sich für die Anwesen Au 1 und 2. Das Anwesen Au 1 ist Eigentum und in Nutzung eines Projektbeteiligten und damit nicht relevant. Zudem besteht ein

Blendschutz durch die bestehende Eingrünung. Zum Anwesen Au 2 sind die meisten Sichtachsen schon im Status Quo durchbrochen, sodass die LAI-Grenzwerte (BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (LAI), 2012) nicht unterschritten werden.

Weitere Blendwirkungen ergeben sich für die Anwesen Schern 1 und 2. Das Anwesen Schern 1 befindet sich außerhalb des gem. LAI relevanten Umfeldes. Anwesen Schern 2 befindet sich am Rande des 100m-Wirkraums, Allerdings beträgt die Länge der kürzesten Sichtachse zu den ersten Modulen mehr als 100m. Damit werden auch hier die LAI-Grenzwerte eingehalten. Zudem stellen vorhandene Gehölze sowie geplante, dichte Heckenpflanzungen einen Blendschutz dar.

Somit ist gemäß vorliegendem Blendgutachten (SONNWINN, 2026) davon auszugehen, dass an keinem Wohngebäude Dritter eine störende Blendung i.S. der LAI-Richtlinie auftritt.

Auf kürzeren Streckenabschnitten der GVS nach Straß und zwischen Großgmain und Zeilling kann es rechnerisch zu erheblichen Blendwirkungen auf den Verkehr kommen. Durch die geplanten dichten Heckenpflanzungen auf der West- und Südseite von Geltungsbereich 1 und auf der Westseite von Geltungsbereich 2 wird jedoch ein wirksamer Blendschutz ermöglicht.

Die Festsetzungen unter T.3 stellen sicher, dass im Falle der unzureichenden Blendschutzwirkung dieser Vermeidungsmaßnahme weitere Maßnahmen zu ergreifen sind.

4.5 Grünordnung (T4)

T4.1 Die allgemeinen Festsetzungen stellen die fachgerechte und funktional wirksame Umsetzung der Bepflanzungsfestsetzungen sicher.

T4.2 Pflanzmaßnahmen sind an allen einsehbaren Anlagenränder festgesetzt (West- und Südrand von GB 1; Nord-, West- und teilweise Ostrand von GB 2 sowie Nordrand von GB 3). Sie ergänzen die als zu erhalten festgesetzten Baumreihen und Hecken nordöstlich von GB 2 bzw. nördlich von GB 3. Um eine ausreichend dichte Abschirmung und ergänzend eine hohe Wirksamkeit für den Naturschutz zu erreichen, werden mindestens zweireihige Heckenpflanzungen mit ergänzenden Baumpflanzungen 2. Wuchsordnung festgesetzt. Sie dienen der Einbindung der Anlage in die freie Landschaft, können aber aufgrund der Hanglage die Einsehbarkeit nicht vollständig verhindern. Gleichzeitig dienen die geplanten Hecken als artenreicher Lebensraum und dem Biotopverbund. Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze und Ansaaten festgesetzt. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße (zwischen GB 1 und 2) werden zusätzlich Gruppen von Bäumen 1. Wuchsordnung festgesetzt, um die Ansicht der Anlagenkante zu rhythmisieren.

Bei der Lagebestimmung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Festsetzung von Pflanzreihen wurden die einschlägigen Vorgaben für Mindestabständen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB berücksichtigt.

T4.3/4 Die Festsetzungen stellen die Fortsetzung der ressourcenschonenden und erosionsschützenden, landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland (Mitte von GB 2) bzw. als Klee grasflächen mit Weidenutzung und Futteranbau auf allen restlichen Flächen sicher.

4.6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung (T5)

Die Festsetzungen stellen den vollständigen Rückbau nach Außerbetriebnahme der Anlage sicher und ermöglicht die uneingeschränkte landwirtschaftlichen Folgenutzung.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Unter bestimmten Bedingungen können jedoch gemäß dem Rundschreiben des BayStMB zur bauleitplanerischen Eingriffsregelung (05.12.2024), erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Allgemeine Voraussetzungen:

Ausgangszustand der Anlagenfläche

<3 WP gemäß Biotopwertliste (Offenland-Biotop- und Nutzungstypen)	+
hat für Naturhaushalt nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung	+
Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage	

Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage

keine Ost-West ausgerichteten Anlagen (satteldachförmige Anordnung, Projektionsfläche > 60% der Grundfläche)	+
Modulgründung mit Rammpfählen	+
Modulunterkante bis Boden ≥ 80 cm	+

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

Geeignete Standortwahl	+
Aussparen von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen	+
Beachtung bodenschutzgesetzlicher Vorgaben	+
Keine Düngung/Pflanzenschutzmittel auf Anlagenfläche; Düngeverzicht bei AGRI-PV-Nutzung nicht realisierbar (Verzicht auf PSM-Einsatz aufgrund ökologischer Bewirtschaftung bereits im Status quo gegeben)	0
Durchlässigkeit Zaunanlage	+

Voraussetzungen für Anwendungsfall 1:

Anlagengröße ≤ 25 Hektar	+
Versiegelung auf Anlagenfläche ≤ 2,5 % (ohne Rammpfähle)	+

Aufgrund der Erfüllung aller relevanter Kriterien ist kein Ausgleich für den Naturhaushalt erforderlich.

Eingriffsvermeidung und Kompensation Landschaftsbild

Vermeidungsmaßnahmen

- Standort mit nur bedingter Einsehbarkeit und Fernwirkung
- Nutzung abschirmender Wald- und anderer Gehölzbestände

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung von zweireihigen Heckenpflanzungen an den einsehbaren Anlagenrändern aller Geltungsbereiche sowie von Baumpflanzungen entlang der Gemeindeverbindungsstraße als zusätzliche Aufwertungsmaßnahme

Mit den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden bzw. kompensiert werden (s. Plan „Landschaftsbildanalyse“).

6 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Nach Umsetzung der Planung bleibt intensive Landwirtschaft als Hauptnutzung entsprechend der Definition einer Agri-PV-Anlage gesichert. Nach Aufgabe der PV-Nutzung und festgesetztem Rückbau ist die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Einschränkungen möglich.

Lediglich die für Pflanzmaßnahmen (Eingrünung) festgesetzten Flächen mit einer Größe von rund 0,75 ha werden der landwirtschaftlichen Produktion zumindest für die Dauer der PV-Nutzung entzogen.

Umweltrelevante Auswirkungen

siehe Ausführungen im Umweltbericht als Teil der Begründung

7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen eines Großteils artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Status quo ausgeschlossen werden. Die Kulissenwirkung der angrenzenden bzw. benachbarten Gehölzbestände und Gebäude ist jedoch nicht ausreichend, um das Vorkommen von Bodenbrütern (v.a. Kiebitz und Feldlerche) mit Sicherheit von vorne herein ausschließen zu können. Da der GB 3 unmittelbar an naturnahe Feuchtfelder auf Fl.Nr. 2168, Gmkg. Zell, angrenzt, können überdies mittelbare Auswirkungen auf geschützte Reptilien, Amphibien und Vögel nicht völlig ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde daher eine Brutvogelkartierung gemäß den einschlägigen Standards (SÜDBECK et al. 2025) sowie eine Erfassung von Reptilien und Amphibien für das Umfeld von GB 3 beauftragt. Die Ergebnisse der Erhebungen sowie ggfs. erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf zu den Verfahren gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

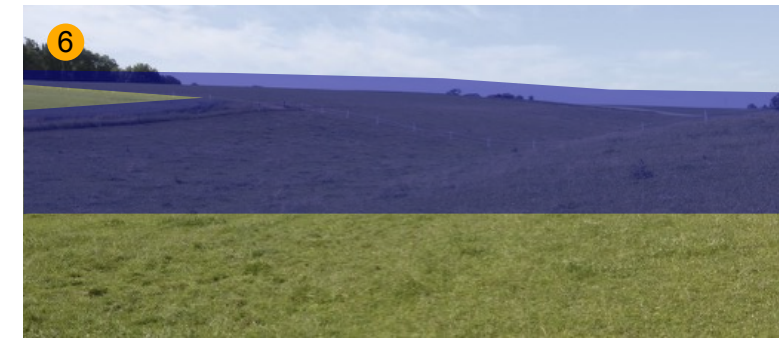
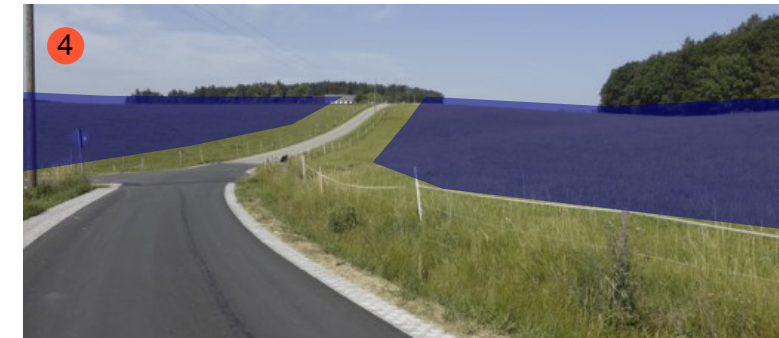
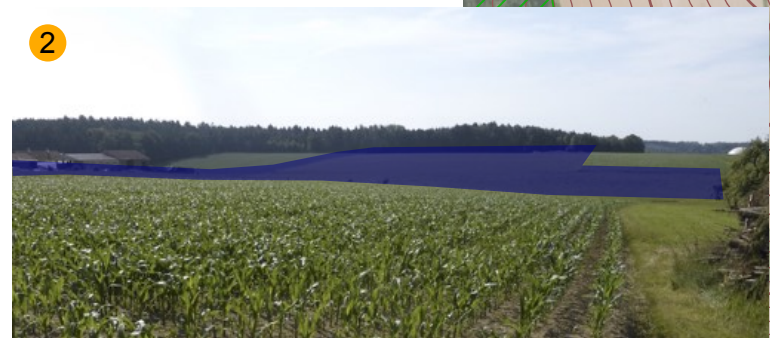
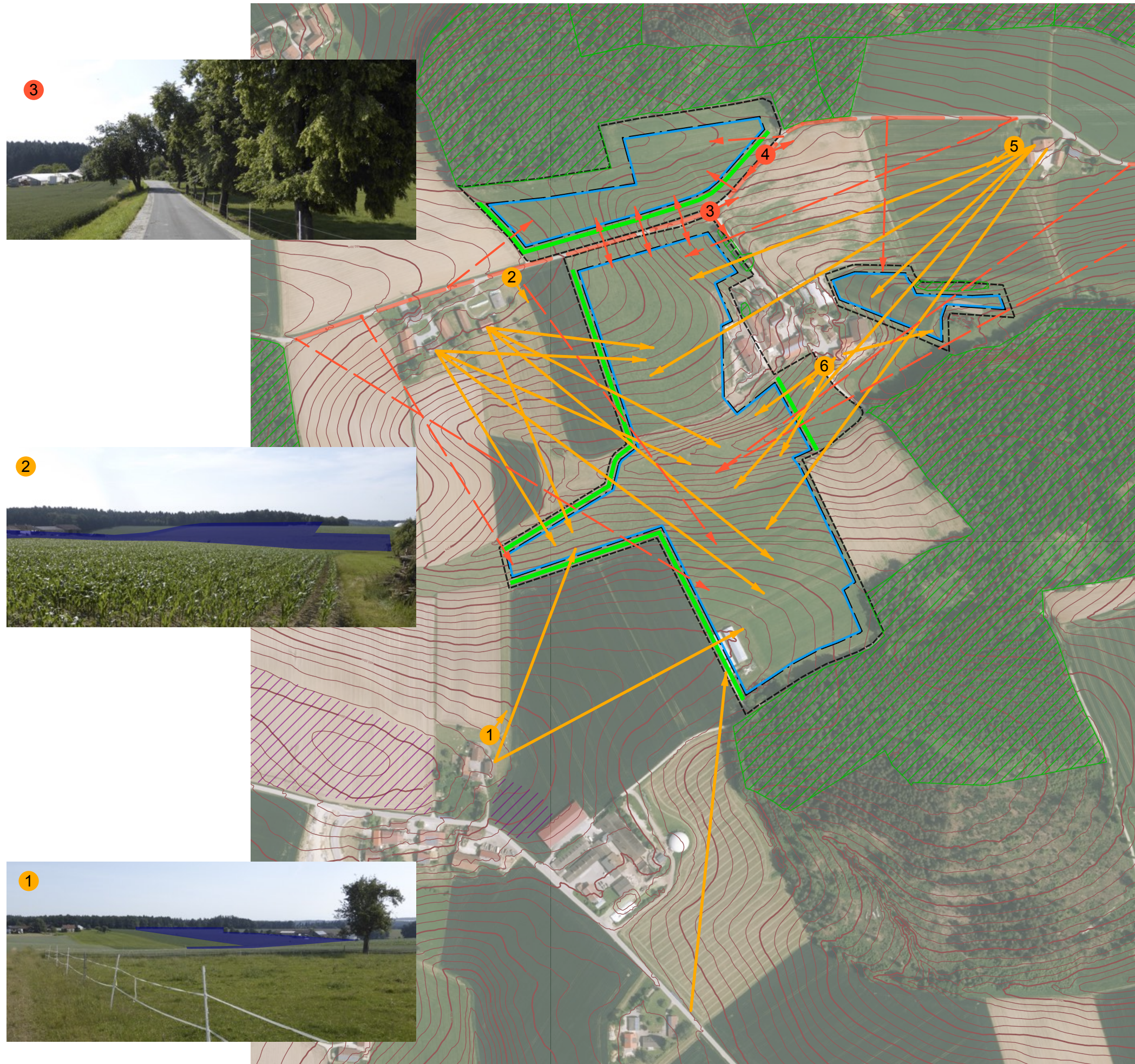
8 Weitere Erläuterungen







8.1 Verkehr

Die Gebiete sind über öffentlich gewidmete Gemeindestraßen (GB I und II) und daran angebundene öffentliche Flurwege erschlossen.

**Bebauungsplan
"SO Solarpark Au"**

Landschaftsbildanalyse



-  Baufenster PV-Anlage
-  abschirmende Wald- und Gehölzbestände
-  abschirmende topographische Elemente
-  festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen
-  Sichtbezüge Wohnen
-  Sichtbezüge Straßen / Wege

Stand: 29.01.2026, Maßstab 1 : 5.000

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@ t-online.de



8.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich Blendwirkungen und Geräuschimmissionen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4 verwiesen. Weitere immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

8.3 Oberflächenwasser

Am Südrand von Geltungsbereich 2 befindet sich ein kleiner Bewässerungs- und Löschweiher. Außerdem befinden sich in den Geltungsbereichen keine weiteren Oberflächengewässer. Ein weiterer Löschweiher grenzt südöstlich an den GB 3 an. Ebenso beginnt hier ein kleines, dem Zeller Bach zulaufendes Bächlein.

8.4 Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich.

8.5 Altlasten

Der Gemeinde Falkenberg sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt.

8.6 Denkmalschutz

Ca. 150 m südlich von GB 3 befindet sich ein Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (Akten-Nr. D-2-7442-0176.)

8.7 Abfallentsorgung

Abfall fällt nicht an.

8.8 Energieversorgung

Für die geplante Anlage ist die Einspeisung des erzeugten PV-Stroms in das öffentliche Stromnetz vorgesehen.

8.9 Leitungstrassen

Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

8.10 Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über öffentlich gewidmete Gemeindestraßen und Flurwege.

Die Löschwasserversorgung ist durch gemeindeeigene Löschgruppenfahrzeuge der Feuerwehr Falkenberg, zwei bestehende Löschweiher (Südrand von GB 2 und östlich an GB 3 angrenzend) sowie einen Hydranten unmittelbar östlich von GB 2) gesichert.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich 1

Nettobauland (umzäunter Bereich)	22.208	qm
davon Baufenster	19.666	qm
Flächen für die Landwirtschaft	12.002	qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.132	qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	36.342	qm

Geltungsbereich 2

Nettobauland (umzäunter Bereich)	108.077	qm
davon Baufenster	102.308	qm
Flächen für die Landwirtschaft	9.770	qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.802	qm
Wasserflächen	439	qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	123.088	qm

Geltungsbereich 3

Nettobauland (umzäunter Bereich)	9.192	qm
davon Baufenster	7.580	qm
Flächen für die Landwirtschaft	1.355	qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	587	qm
Wasserflächen	955	qm
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	12.089	qm

10 Quellen

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (LAI), 2012:
Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen.

SONNWINN, 2026:
Blendgutachten PVA AU in Falkenberg, Rechtebach