



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Solarpark Embach II“

Zusammenfassende Erklärung

1. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zum Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Bauleitplan-Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Solarpark Embach II“ wurde parallel mit der 20. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Malgersdorf durchgeführt, welche dasselbe Vorhaben betrifft..

Die Planungen wurden auf Antrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers durchgeführt.

2. Ziel der Bauleitplanung

Mit dem o.g. Bebauungsplan wird auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flurnr. 616/2 TF, 617 TF, 622 TF, 622/2 TF, 623 TF, 624 TF, 624/2 TF, 625 TF, 627 TF, 628, 629 TF, 631 TF, Gemarkung Malgersdorf, beim Anwesen Embach, ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung als Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit zugehörigen Nebenanlagen geplant (ca. 24,8 ha).

Die Firma Stangl möchte den auf der Planungsfläche erzeugten Solarstrom auch zur Eigenversorgung des Gemüseverarbeitungsbetriebs in Gmeinbauer, Markt Simbach, nutzen. Neben einer Freiflächen-PV-Anlage (SO 3) ist auch die Errichtung von Energiespeichern (SO 2) und eines Umspannwerks (SO1) vorgesehen.

Der Ausbau erneuerbarer Energien liegt im „überragenden öffentlichen Interesse“ (§ 2 EEG 2023). Die Gemeinde Malgersdorf möchte dieses Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung unterstützen.

3. Verfahrensablauf

- a) Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2024; ortsüblich bekannt gemacht am 03.04.2024 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 22.10.2024 in der Zeit vom 08.11.2024 bis 06.12.2024 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige, Anschreiben der Grundstücksnachbarn und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Malgersdorf (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 22.10.2024 in der Zeit vom 06.11.2024 bis 06.12.2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes samt Begründung vom 17.12.2024 in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 auf der Internet-Homepage der Gemeinde Malgersdorf sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am 17.01.2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 17.12.2024 in der Zeit vom 17.01.2025 bis 21.02.2025.
- f) Der Gemeinderat Malgersdorf hat am 18.03.2025 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Solarpark Embach II“ in der Fassung vom 18.03.2025, die gegenüber dem Entwurf vom 17.12.2024 lediglich klarstellend geändert bzw. ergänzt wurde, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- g) Bestätigung Verfahrensvermerke und Ausfertigung des Bebauungsplans am 02.06.2025.
- h) Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 05.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und auf der Homepage der Gemeinde Malgersdorf bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zur Bauleitplanung wurden die möglichen Auswirkungen auf Mensch, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter geprüft und bewertet. Die Ergebnisse und deren Berücksichtigung in der Planung sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

- a) Auswirkungen auf Schutzgut Mensch (Gesundheit, Immissionen, Lärm, Lufthygiene):
 - Keine Lärmemissionen zu erwarten
 - Keine negativen Auswirkungen durch Strahlung (magnetische Felder)
 - Vermeidung von Blendwirkungen laut erstelltem Blendgutachten
 - Die Fläche hat keine nennenswerte Bedeutung für Erholungsnutzung
- b) Auswirkungen auf Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
 - Wegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bisher nur geringe Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Tiere/Pflanzen (geringe biologische Vielfalt)
 - Fläche wird schon bisher und weiterhin mit Abwasser aus der Gemüse-Konserven-Produktion bewässert; geringfügiger Eintrag von Dünge-/Pflanzenschutzmitteln ist nicht auszuschließen

- Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Schwerpunkt Vögel ergab keine Betroffenheit von bodenbrütenden Offenlandarten
 - Erwartete Aufwertung für die Natur durch extensive Grünlandfläche unter PV-Modulen
- c) Auswirkungen auf Schutzgut Boden und Fläche:
- Keine Geländemodellierungen vorgesehen
 - Nur geringe Bodenversiegelung bei notwendigen Betriebsflächen/Punktfundamenten
 - Nur wasserdurchlässige Beläge für innere Erschließungsflächen zulässig
 - Emissionsarme Ausbringung von Produktionsabwasser nach landwirtschaftlichen Vorgaben (Düngeverordnung) wird beibehalten
 - Wiesenansaat in Modulflächen
 - Sparsamer Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Wirtschaftswege
 - Vermeidung von Anschlussstrassen durch Stromeinspeisung (Umspannwerk) vor Ort
 - Rückbau der Anlage nach endgültiger Aufgabe und landwirtschaftliche Folgenutzung
- d) Auswirkungen auf Schutzgut Wasser:
- Hoher Grundwasserabstand
 - Nur biologisch abbaubare, nicht wassergefährdende Reinigungsmittel zulässig
 - Verbesserung des Wasserhaushalts durch Anlage von extensiven Grünflächen statt bisheriger Ackerfläche
 - Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln
 - Fläche wird schon bisher und weiterhin mit Abwasser aus der Gemüse-Konserven-Produktion bewässert; geringfügiger Eintrag von Dünge-/Pflanzenschutzmitteln ist nicht auszuschließen
- e) Auswirkungen auf Schutzgut Luft/Klima:
- Keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen betroffen
 - Keine klimatisch relevanten Emissionen zu erwarten
- f) Auswirkungen auf Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:
- Aufgrund topographisch günstiger Lage nur geringe Einsehbarkeit der Fläche
 - Angrenzende Waldflächen vermindern Einsehbarkeit
 - Planungsfläche fällt ca. 38 Höhenmeter nach Osten/Südosten ab
 - Einsehbarkeit von östlich anliegender Kreisstraße PAN 50
 - Nur geringer Eingriff hinsichtlich des Landschaftsbildes
 - Eingriffsminimierung durch Festsetzung einer nördlichen Randeingrünung
- g) Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
- Keine Boden-/Baudenkmäler oder sonstige Kulturgüter im Geltungsbereich
 - Fassungsgebiet des bestehenden Brunnens im süd-östlichen Plangebiet wird berücksichtigt

Zusammenfassung:

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Es ist daher eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 253 (Teilfläche), Gemarkung Jägerndorf, Markt Arnstorf, zu schaffen. Die Planung dieser Ausgleichsfläche ist dem Bebauungsplan beigelegt.

5. Alternativenprüfung

Die Errichtung des geplanten Umspannwerks, das für die Einspeisung der erzeugten Strommenge erforderlich ist, kann nur an diesem Standort erfolgen, weil sich ein Mast der bestehenden 110 kV-Freileitung auf dem Plangebiet befindet. Die PV-Modulflächen, die Stromspeicher und das Umspannwerk sollen an diesem einen Standort konzentriert werden. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch. Eine Prüfung von Alternativstandorten war daher nicht sinnvoll.

6. Berücksichtigung/Abwägung der Stellungnahmen aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Welche Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingegangen sind und wie diese im Gemeinderat Malgersdorf abgewogen und ggfs. in der Planung berücksichtigt wurden ergibt sich aus den beigefügten Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle vom 17.12.2024
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlage 2: Abwägungstabelle vom 18.03.2025
zur Internet-Veröffentlichung (Auslegung) und zweiten Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Malgersdorf, 05.06.2025

Weber
Erster Bürgermeister