

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

NR. 59 „PV-Freiflächen-Anlage Am Hochbehälter“

VORHABENSTRÄGER

Gemeindewerke Schäftlarn
Starnberger Straße 50
82069 Hohenschäftlarn

GEMEINDE SCHÄFTLARN

LANDKREIS MÜNCHEN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 22.10.2025
Stand: **Satzung**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Lage und Anbindung	3
2.2 Infrastruktur	4
2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1 Aussagen des LEP	4
2.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 14 München	6
2.4 Örtliche Rahmenbedingungen	8
3. Angaben zum Planungsgebiet	9
3.1 Räumliche Lage und Begrenzung	9
3.2 Verkehrsanbindung	10
3.3 Stromversorgung	10
3.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.5 Fernmeldewesen	10
3.6 Löschwasserversorgung	11
3.7 Altlasten	11
3.8 Schutzgebiete	11
3.9 Spartengespräche	11
4. Verfahrenswahl / Flächenverbrauch	11
5. Städtebauliche Begründung/Entwurf	11
6. Festsetzungen und Planinhalt	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche / Abstandsflächen	13
6.4 Bauliche / städtebauliche Gestalt	13
6.5 Verkehrsflächen	14
6.6 Nebengebäude und Nebenanlagen	14
6.7 Grünordnung	14
7. Naturschutz und Landschaftspflege	14
8. Umweltprüfung	14
9. Spezieller Artenschutz	15
10. Denkmalschutz	21
11. Belange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	21
12. Immissionsschutz	24
13. Flächenbilanz	25

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindewerke Schäftlarn planen die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf eigenen Flächen, welche derzeit zum Teil als Wasserwerk und zum Teil ungenutzt sind. Auf dem Grundstück befindet sich ein Hochbehälter, welcher der Wasserversorgung der Gemeinde Schäftlarn dient. Ein Großteil der Flächen soll zukünftig der Bereitstellung von Erneuerbarer Energie (Sonnenenergie) dienen. Damit trägt die Planung zum Ausbau regenerativer Energien bei und damit einer Reduzierung von CO₂-Ausstoß im Gemeindegebiet von Schäftlarn bei.

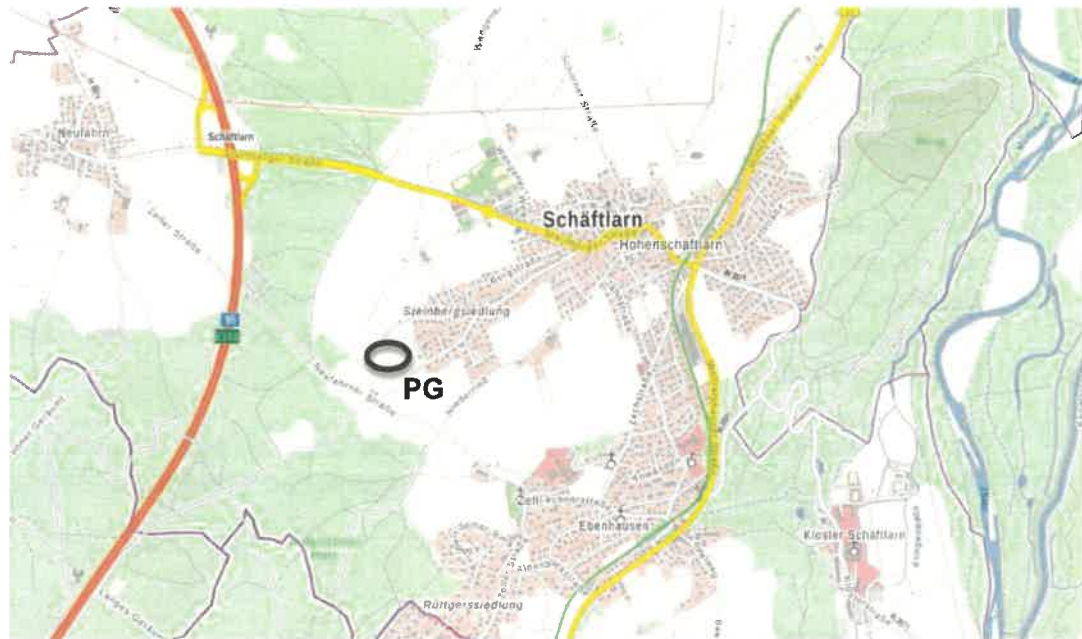
Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dieser steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schäftlarn nicht entgegen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Anbindung

Im Rahmen der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Schäftlarn der Region 14 (München) zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Schäftlarn liegt südwestlich von München und südöstlich von Starnberg. In der „Strukturkarte“ des Regionalplans wird das Gemeindegebiet als Verdichtungsraum dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Schäftlarn nahe am westlichen Ortsrand, außerhalb von Hohenschäftlarn. Die Gemeinde besteht aus den Gemeindeteilen Ebenhausen, Hohenschäftlarn, Kloster Schäftlarn, Neufahrn und Zell. Das Gemeindegebiet von Schäftlarn liegt in der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes im südwestlichen Teil des Landkreises München im Regierungsbezirk Oberbayern. Das Planungsgebiet liegt westlich von Hohenschäftlarn und ist durch eine Straße an die sog. Steinbergsiedlung angebunden. Hohenschäftlarn ist erreichbar über die Staatsstraße St 2071, welche an die Autobahn A 95 im Westen und an die Bundesstraße 11 im Osten angebunden ist. Die nächstgelegene Bahnstation (S-Bahn) befindet sich in Hohenschäftlarn.



Webkarte Ausschnitt mit Planungsgebiet bei Hohenschäftlarn Quelle Bayernatlas, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Infrastruktur

Derzeit gibt es in der Gemeinde Schäftlarn folgende Kinderbetreuungsangebote: Kinderburg Isaria (Hort und Mittagsbetreuung), Kindergarten St Georg (Hohenschäftlarn), Kindertageseinrichtung „Am Fischerschlößl“ (Ebenhausen), Kindertagespflege „Am großen Feld“ (Tagespflege und Familie und Tageskindergruppe, Hohenschäftlarn), Kinderkrippe „Bei den Linden“, evangelische Kindertagesstätte. Die Gemeinde Schäftlarn ist außerdem bei den Einrichtungen „Waldorfkinderhaus Baierbrunn e.V.“ und „Waldkindergarten Irschenhausen“ beteiligt. Zudem gibt es im Gemeindegebiet eine Grundschule, ein Gymnasium mit Internat sowie mehrere Freizeit- und Sportanlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindewerke Schäftlarn. Es gibt eine S-Bahnanbindung (S 7) mit Haltestellen in Ebenhausen-Schäftlarn und Hohenschäftlarn.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Aussagen des LEP

Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.06.2023 (wenn nicht anders angegeben)

Schäftlarn liegt gemäß Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 14 (München) im „Verdichtungsraum“ südwestlich von München. Nächstes Mittelzentrum ist Starnberg nordwestlich von Schäftlarn.

Auszüge aus dem LEP Bayern:

1.3.1 Klimaschutz

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

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

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

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Zu 6.2.3 (B) Freiflächen-Photovoltaikanlagen nehmen in der Regel viel Fläche in Anspruch. Um die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an raumverträglichen Standorten zu befördern, können in den Regionalplänen für überörtlich raumbedeutsame Anlagen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiflächen-Photovoltaik (VRG/VBG Photovoltaik) festgelegt werden.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

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

Derzeitige Entwicklungen:

Aufgrund verschiedener Entwicklungen wurde die überragende Bedeutung Erneuerbarer Energien im Jahr 2022 gesetzlich im EEG 2023 und Anfang 2023 auch

im BayKlimaG verankert (siehe Kapitel Gesetzlicher Rahmen zur Berücksichtigung Erneuerbarer Energien und Klimaschutz). Damit sind Belange der erneuerbaren Energien bei Entscheidungsspielräumen mit einem deutlich höheren Gewicht als andere Belange zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Änderungen wirken sich u.a. auch auf die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklung in Bayern sowie auf die Regionalplanung aus. Das Landesentwicklungsprogramm wurde bereits angepasst (Stand 01.06.2023). Die Regionalpläne werden derzeit im Rahmen von (Teil-)Fortschreibungen überarbeitet und angepasst.

Auf Grundlage der geänderten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern erfolgen bereits Fortschreibungen auf Ebene der Regionalplanung, welche jedoch noch nicht in der endgültigen Fassung vorliegen (siehe nachfolgendes Kapitel).

Weitere Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

2.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 14 München

Regionalplan Region 14 München (Stand letzte Fortschreibung 01.04.2019, wenn nicht anders angegeben)

Schäftlarn liegt in der Region 14 (München) und ist gemäß Raumstrukturkarte (25.02.2019) als Grundzentrum im „Verdichtungsraum“ südwestlich von München dargestellt. Nächstes Mittelzentrum ist Starnberg nordwestlich von Schäftlarn.

Auszüge aus dem Textteil des Regionalplans:

AI Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

(G 4.1) Die Region soll integriert und ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

(G 4.2) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

(G 4.3) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

Teil B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

7 Energieerzeugung

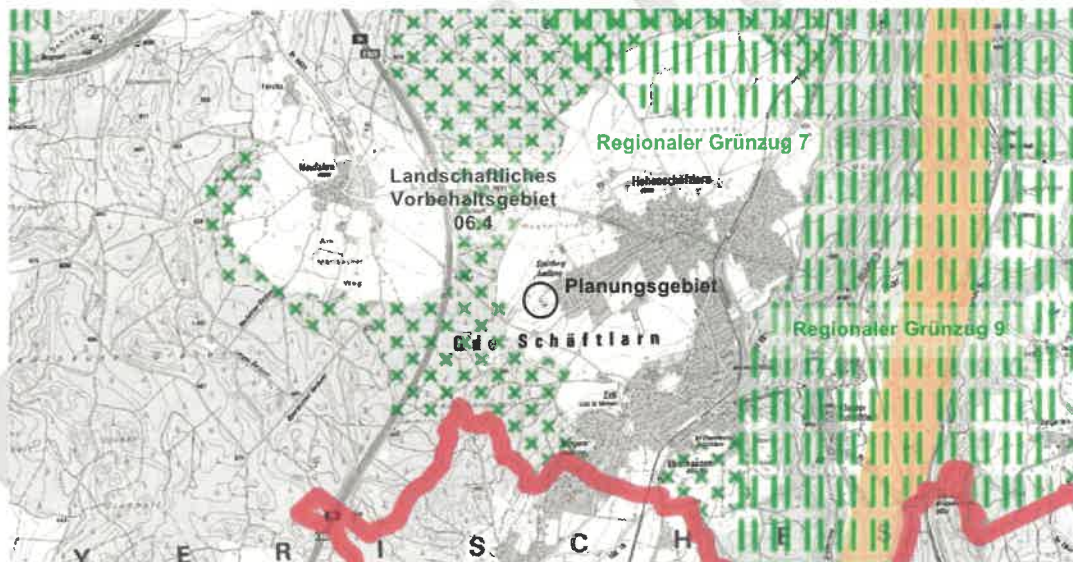
(G 7.1) Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.

(G 7.2) Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden.

(G 7.3) Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.

(G 7.4) Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Das Planungsgebiet ist gemäß den Daten aus dem Regionalplan westlich von Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 06.4 Großflächige Waldgebiete d. Schotterebene südwestlich v. München mit Übergang i.d. Ammer-Loisach-Hügelland“. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbilds bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft bewahrt oder verbessert werden (BI Natürliche Lebensgrundlagen, G1.2.1). Die Planung liegt jedoch außerhalb. Nordöstlich vom Vorhaben befindet sich der „Regionale Grünzug Nr.: 7 Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ und östlich davon der „Regionaler Grünzug Nr.: 9 Isartal“.



Regionalplan bei Schäftlarn aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

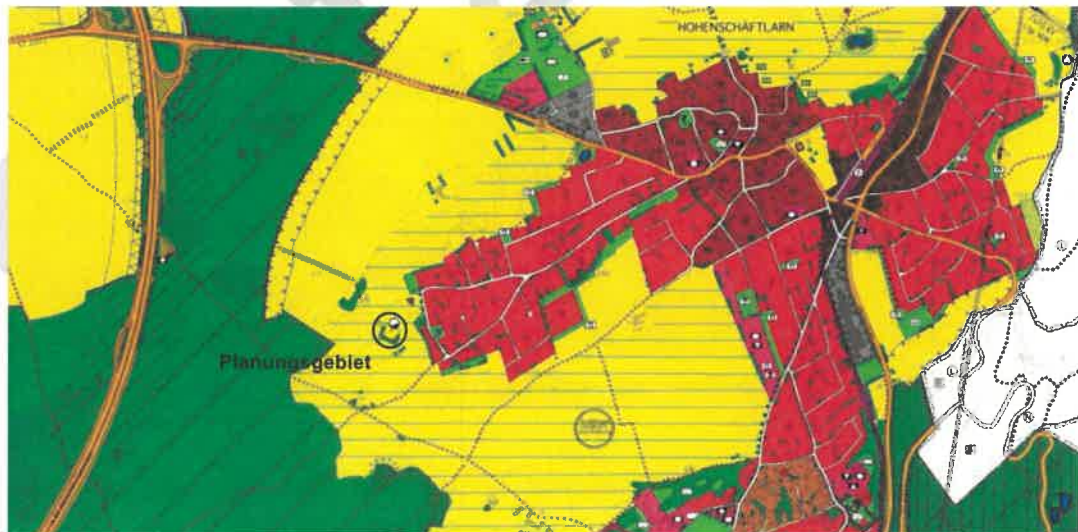
Weitere Karten und Texte können unter www.region-muenchen.com/regionalplan eingesehen werden.

2.4 Örtliche Rahmenbedingungen

2.4.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schäftlarn besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan als Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion (Schraffur), als Fläche für die Landwirtschaft (gelb) sowie als Fläche für Versorgungsanlagen (Wasser) dargestellt. Die Eingrünung um die Versorgungsfläche ist auf dem Plan verzeichnet, jedoch in der Realität nicht mehr vorhanden, die vorhandene Eingrünung wurde im Rahmen der Sanierung des Hochbehälters in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Aufschüttung des Hochbehälters gerodet. Westlich ist ein Symbol für den geplanten Aufbau eines Biotopverbundsystems sowie ein Symbol für ein geplantes Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG dargestellt. Nordöstlich des geplanten Vorhabens befindet sich ein verzeichneter Aussichtspunkt. Östlich liegen Wohnbauflächen der sogenannten Steinbergsiedlung. In der Umgebung liegen wichtige, im Plan verzeichnete Fuß-, Rad und Wanderwege vor.

Die Gemeinde Schäftlarn ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diesen Bebauungsplan aufgrund der vorher genannten Punkte und unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet

2.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden.

2.4.3 Planerische Vorgaben / Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung, Neuaufstellung des Bebauungsplans „PV Freiflächenanlage Am Hochbehälter“ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, das Planungsgebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche der gemeindlichen Stellplatzsatzung und ÖBV. Diese gelten in der jeweils aktuellen Fassung.

3. **Angaben zum Planungsgebiet**

3.1 **Räumliche Lage und Begrenzung**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 249(Teil) 243/1 und 243/3, Gemarkung Schäftlarn, schließt eine Fläche von 3.680 qm (Anlagenstandort) und 2.520 qm (Ausgleichsfläche) ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (die am Luftbild sichtbaren Betriebs- und Lagerflächen waren nur temporär für den Glasfaserausbau),
- im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen.



Luftbildausschnitt mit Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet, derzeit als Fläche für die Wasserversorgung genutzt, ist derzeit über eine bestehende Straße von Nordwesten angebunden, welche in die sog. Steinbergsiedlung im Westen von Hohenschäftlarn führt. Diese Straße soll auch während der Bauphase als Weg für die Anlieferung und langfristig als Zufahrt für die Feuerwehr oder Rettungskräfte dienen.

3.3 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt derzeit aus dem Netz der Bayernwerke und aus bereits vorhandenen PV-Anlagen. Ein Einspeisepunkt ins Stromnetz ist vorhanden. Ob dieser für die geplante Netzeinspeisung von überschüssigem Strom ausreichend dimensioniert ist oder ausgebaut werden muss, ist noch mit den Bayernwerken abzustimmen.

3.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind die Gemeindewerke Schäftlarn für die Wasserversorgung zuständig. Durch die Planung ist keine Trink- oder Brauchwassernutzung erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Im Planungsgebiet sind die Gemeindewerke Schäftlarn für die Wasserversorgung zuständig. Durch die Planung fällt kein Abwasser an.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung.

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenwasserabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze) und Lagerflächen sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. mit Rasengittersteinen, rasenverfugtem Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Unverschmutztes Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden.

3.5 Fernmeldewesen

Durch die Planung sind keine Telefonleitungen erforderlich.

3.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das örtliche Leitungsnetz des Wasserversorgers. Es ist ein Hydrant im Planungsgebiet vorhanden.

3.7 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

3.8 Schutzgebiete

Es liegen im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld keine Schutzgebiete vor.

3.9 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

4. Verfahrenswahl / Flächenverbrauch

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die vorliegende Planung stellt keine Neuinanspruchnahme von unbebauter Fläche dar, die Flächen werden bereits als Fläche zur Wasserversorgung genutzt. Die geplante, dem Betrieb zur Energieversorgung dienende PV-Freiflächenanlage soll standortnah zum bestehenden Hochbehälter der Gemeindewerke Schäftlarn entstehen. Die bisher unversiegelten Flächen auf dem Grundstück bleiben zudem großteils unversiegelt, da nur punktuelle Fundamente für die Befestigung der Aufständerung für die Solarmodule erforderlich sind.

Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch Neuausweisung an anderer Stelle bzw. in der freien Landschaft, wird durch die Nutzung einer bereits zur Wasserversorgung genutzten Fläche der Gemeindewerke entgegengewirkt.

5. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anlage eines Sondergebietes für die Wasserversorgung und Sonnenenergie vor. Es ist geplant, eine Photovoltaikanlage bestehend aus Photovoltaikmodulen mit Unterkonstruktion (Aufständerung) samt erforderlichen Nebenanlagen (Feldverteiler, Wechselrichter, Trafostation) und

Nebenflächen (Flächen für Verkabelung inklusive Kabelschutzrohre, Verkehrsflächen) zu errichten. Der erforderliche Ausgleich soll auf externen Flächen (Ökokonto) geleistet werden. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 8 m auf und liegt auf einer Anhöhe, deren Gelände in Richtung Südwest, Nordost, Nordwest und Südost abfällt. Im Planungsgebiet liegen derzeit sog. Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (BNT P432 gem. Biotopwertliste nach BayKompV). Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände fehlen im Geltungsbereich sowie auf angrenzenden Flächen. Es ist eine punktuelle Eingrünung des Plangebietes zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

Die Lage der geplanten PV-Freiflächenanlage auf einer bereits bestehenden Fläche für die Wasserversorgung ist von Vorteil da dadurch u.a. eine sehr ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung und Sonnenenergie“ nach § 11 BauNVO festgelegt und soll der Unterbringung von Anlagen zur (Trink-)Wasserversorgung der Gemeinde Schäftlarn und der Energieversorgung der Gemeindewerke Schäftlarn dienen, sowie nicht verwertbare Stromüberschüsse in das Netz einspeisen. Durch die Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet für „Wasserversorgung und Sonnenenergie“ wird gewährleistet, dass innerhalb des Vorhabensbereich ausschließlich diese Art der Nutzung zulässig ist.

Zulässig sind Gebäude die für die Wasserversorgung erforderlich sind wie z.B. Hochbehälter (hier unterirdisch) und ein Lagergebäude sowie freistehende Solar-Module ohne Betonfundamente und Gebäude für PV-Speicher bzw. Wechselrichter. Im Bereich der Baufenster für Hauptanlagen und im Bereich des unterirdischen Bauwerks sind auch Solar-Module mit Stein- oder Betonfundamenten bzw. Dach-PV-Anlagen zulässig.

Darüber hinaus sind im gesamten Sondergebiet Nebenanlagen wie z.B. notwendige Wechselrichter, Transformatoren, Betriebsgebäude/ Technikstationen und sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen (u.a. Kabel / Leitungen / Überwachungssysteme/ Brandschutzeinrichtungen), zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gegensatz zu herkömmlichen Bebauungsplänen bildet die Grundflächenzahl bei

Bebauungsplänen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Grundstücks ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die tatsächliche Versiegelung durch Betonfundamente für Einfriedung, Masten und Technikstationen, durch offene Stahlprofile der Ramppfosten und Nebenanlagen liegt im vorliegenden Fall voraussichtlich unter 50% der Geltungsbereichsfläche, hierbei wurden die Gebäudeflächen und Verkehrsflächen mitgerechnet. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgelegt. Die Wandhöhen für Gebäude wurden mit max. 7,0 m bezogen auf das vorhandene Gelände festgesetzt, wobei diese Wandhöhe für PV-Module um 0,3m überschritten werden darf. Die maximale Anlagenhöhe von PV-Anlagen beträgt max. 3,8m

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche / Abstandsflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Fläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Es wird differenziert in Baugrenzen für Gebäude, Baugrenzen für unterirdische Anlagen (hier bestehender Hochbehälter) und Baugrenzen für PV-Anlagen. Wobei PV-Anlagen auch innerhalb der Baugrenzen für Gebäude und im Bereich der unterirdischen Anlagen zulässig sind. Die Abstandsflächen werden abweichend wie in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vorgesehen abweichend, über die vermaßten Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen geregelt. Wobei Bauraum 1 an der West- und Südgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden darf, hier kann das Baufenster vollständig ausgeschöpft werden, ansonsten kommt die Abstandsflächensatzung vom 27.01.2021 der Gemeinde zur Anwendung. Die getroffenen Festsetzungen führen nicht zu einer Unterschreitung der nach BayBO vorgesehenen 0,4 H.

Nebenanlagen wie z.B. innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese sind teils unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Stellplätze, Stellflächen, Wege, Leitungen und Kabel und zwei Nebengebäuden mit Grundflächen von jeweils max. 30qm.

6.4 Bauliche / städtebauliche Gestalt

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Höhe der Photovoltaikanlage (Modultische) begrenzt. Die Photovoltaikanlage (Modultische), dürfen eine Höhe von 3,8 m nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des umgebenden Geländes.

Bei Gebäuden sind Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen aus Gründen des Gewässerschutzes nur mit geeigneter Beschichtung und nur bis max. 50 qm Fläche zulässig. Eine geeignete Beschichtung definiert sich dadurch, dass ein Auswaschen oder Lösen von Schadstoffen und folglich Eintrag in den Boden ausgeschlossen ist.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist derzeit über eine bestehende Straße von Nordwesten angebunden. Diese Straße soll während der Bauphase als Weg für die Anlieferung des Materials dienen und langfristig als Zufahrt für die Feuerwehr oder Rettungskräfte dienen. Am westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 3m breiter bestehender Pflege weg.

Temporäre Verkehrsflächen und temporäre Lagerflächen für den Aufbau der PV-Freiflächenanlage sind im gesamten Geltungsbereich (ausgenommen der Ausgleichsfläche) zulässig.

6.6 Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage der Nebengebäude wurde nicht verbindlich definiert, die Situierung dieser Gebäude ist des gesamten Geötungsbereiches möglich und auf max. Gesamtfläche von 60qm Fläche (2 Gebäude je 30qm) bezogen auf den Geltungsbereich begrenzt.

Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhen wurden mit max. 3,0 m bezogen auf das geplante Gelände festgesetzt.

6.7 Grünordnung

Die vereinzelt Gehölze auf der Fläche werden nicht gesichert, diese wurden auch bisher durch regelmäßige Mahd entfernt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die vorliegende Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher außerhalb des Anlagenstandortes kompensiert wird. Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

8. Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

9. Spezieller Artenschutz

In diesem Kapitel wird im Rahmen eines naturschutzfachlichen Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (kurz:saP) untersucht, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Für die (möglicherweise) betroffenen Arten wird schließlich geprüft, ob infolge des Vorhabens nachfolgend dargestellte artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden und wie diese bei Bedarf vermieden werden können:

Gemäß § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig sind, in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten folgende Verbotstatbestände ausgelöst werden:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten infolge bau- oder betriebsbedingter Auswirkungen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Der Schwerpunkt der nachfolgenden Ausführungen liegt hier zunächst auf der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, in der im Sinne einer „Abschichtung“ dargestellt wird, welche Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums betroffen sein können, und ob bei den betroffenen Arten überhaupt mit Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zu rechnen ist. Bei Arten, bei denen dies nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgen weitere Prüfschritte hinsichtlich der möglichen Auslösung von Verbotstatbeständen und ggf. deren Vermeidungsmöglichkeiten.

Bestand an Lebensräumen und Habitatstrukturen im Planungsgebiet und Umgebung

Ein Großteil des Planungsgebiets besteht aus artenarmen Ruderalflächen im Siedlungsbereich (P432) und Wirtschaftswegen unbefestigt bewachsen (V332). Das Vorhaben erfolgt auf Flächen für die Wasserversorgung mit einem Hochbehälter in einem bereits eingezäunten Bereich. Der Wasserhochbehälter liegt im Erdreich und ist von niedrigen Böschungen umgeben. Es liegen keine (mehrjährigen) Gehölzbestände auf der Fläche vor, aufgegangene Sämlinge werden durch regelmäßige Mahd entfernt. Auch auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Gehölze. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland genutzt.

Nordwestlich und südöstlich, außerhalb des Planungsgebiets liegen kleinere Feldgehölze und Feldhecken. Weiter westlich liegen Waldflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs und im nahen Umfeld des Planungsgebiets. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Wirkungen des Vorhabens:

Mit dem geplanten Vorhaben können folgende Wirkungen auf naturschutzrelevante Arten verbunden sein:

- Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kann es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten in benachbarten Lebensräumen kommen, die durch Lärmimmissionen (z.B. Baumaschinen), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung von Maschinen, Bauarbeitern, Lichtreflexe u.ä.) verursacht werden. Als gewisse „Vorbelastungen“ können hier jedoch die benachbarten Siedlungsgebiete, die bestehenden Straßen und Wirtschaftswege, die landwirtschaftliche Nutzung und der laufende Betrieb am Hochbehälter aufgeführt werden.
- Anlagebedingt gehen durch das Vorhaben zum Teil noch unbebaute Flächen verloren. Trotz der bestehenden Nutzung als Fläche für die Wasserversorgung mit Hochbehälter können die vorliegenden Flächen eine Lebensraumfunktion für prüfungsrelevante Arten erfüllen. Außerdem können benachbarte Flächen durch Kulissenwirkung oder Beschattung indirekt beeinflusst werden.

- Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Nutzung z.B. durch Wartung der PV-Freiflächenanlage anzuführen. Auch hier können jedoch die bestehenden „Vorbelastungen“ durch die bereits bestehende Nutzung sowie infolge der bestehenden Straßen und Siedlungsbereiche angeführt werden.

Relevanzprüfung/Mögliche Betroffenheit prüfungsrelevanter Arten

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen im Planungsgebiet nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

SÄUGETIERE

Aufgrund der Wald- und Gehölzbestände sowie der diversen Gebäude und Siedlungsbereiche in der Umgebung sowie ist im Planungsgebiet mit dem Vorkommen von Fledermausarten zu rechnen, die in Baum- oder Gebäudequartieren in der Umgebung leben. Da durch das Vorhaben weder ein Wald- oder Gehölzbestand noch ein Gebäude beseitigt wird, gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Eine indirekte Betroffenheit ist aber in Form von Störungseinflüssen sowohl bei den Bauarbeiten als auch infolge des späteren Betriebs (z.B. bei Wartungsarbeiten) denkbar.

Eine teilweise Nutzung des Planungsgebiets als Nahrungshabitat ist möglich. Sowohl die baubedingten als auch die betriebsbedingten Störungen sind nicht als erheblich einzustufen, da bei keiner Fledermausart, die in benachbarten Quartieren vorkommen könnte, mit nachteiligen Folgen für den Erhaltungszustand der lokalen Population zu rechnen ist. Die Nahrungshabitate, die überbaut werden, sind nicht essentiell für die in der Umgebung lebenden Fledermausarten, so dass auch dadurch keine nachteiligen Folgen für Fledermäuse zu erwarten sind.

Weitere streng geschützte Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL können für das Planungsgebiet und angrenzende Flächen ausgeschlossen werden.

REPTILIEN

Die offenen Böschungen im Planungsgebiet könnten potenziell als (Teil-)Lebensräume der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLB 3, RLD 3, sg), die als einzige Reptilienart des Anhangs IVa der FFH-RL im Planungsgebiet potenziell zu erwarten ist, dienen. Als günstige Lebensräume im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eignen sich die Böschungen mit Ausrichtung nach Westen, Süden und Osten innerhalb des Planungsgebiets oder beispielsweise die Säume mit Gehölzbestand in der Umgebung. Eine Beeinträchtigung der streng geschützten Zauneidechse kann demnach vor allem in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen nur geringfügige Versiegelungen, der überwiegende Teil der Flächen ist durch die Anlage nur überbaut. Folglich ist das Risiko, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu Tötungen und Verletzungen kommt, als gering einzustufen.

In Anbetracht der günstigen Habitatbedingungen und im Sinne des „worst-case-Ansatzes“ ist davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kommt. Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Schädigung kann vor diesem Hintergrund nur durch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) vermieden werden (siehe nachfolgend unter „Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen“).

Die deutlich anspruchsvollere Schlingnatter (*Coronella austriaca*, RLB 2, RLD 2, sg), die in Anbetracht ihres Verbreitungsgebiets ebenfalls auftreten könnte, ist nicht zu erwarten, da die benötigte Flächengröße sowie die entsprechenden Strukturen fehlen.

ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie (z.B. Lurche, Libellen, Käfer, Schmetterlinge) ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im Planungsgebiet weder aktuell noch potenziell vorkommen können.

- Europäische Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie

Durch das Vorhaben ist von keiner direkten Betroffenheit von Vogelarten auszugehen. Bodenbrütende Vogelarten können im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Einzäunung ausgeschlossen werden. Betriebsbedingte Störungen gehen bereits derzeit von der derzeitigen Fläche für die Wasserversorgung aus. Auch ein potenzielles Vorkommen auf benachbarten Flächen ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da diese Arten bei der Brutplatzwahl aufgrund der Kulissen und/oder Störungswirkung die Nähe zu Wäldern und Gehölzgruppen, zu Siedlungsgebieten und zu viel befahrenen Straßen meiden.

Von einer indirekten Betroffenheit kann bei Vogelarten ausgegangen werden, die im Bereich der weiter entfernt liegenden Wälder und Waldränder, der Gehölzbestände sowie in Gebäuden brüten, und diverse Vogelarten, die im Planungsgebiet als Nahrungsgäste auftreten.

Da aber weder Gehölze noch Gebäude unmittelbar vom Vorhaben betroffen sind, wären allenfalls bau- oder betriebsbedingte Störungseinflüsse denkbar. Erhebliche Störungen im Sinne eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands wären aber nur dann denkbar, wenn die Störungseinflüsse sich nachteilig auf Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten auswirken würden. Dies ist bei keiner der möglicherweise indirekt betroffenen Arten der Fall.

Nahrungsgäste: Als weitere Vogelarten sind im Planungsgebiet und der näheren Umgebung prüfungsrelevante Nahrungsgäste wie z.B. Mehlschwalbe (RLB 3, RLD 3), Rauchschwalbe (RLB V, RLD 3) oder Mäusebussard (RLB -, RLD -, sg) zu nennen. Für diese Vogelarten können nennenswerte Beeinträchtigungen oder Störungen (auch während der Bauphase) ebenso von vorne herein ausgeschlossen werden wie für Durchzügler und Wintergäste.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen

Um die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Schädigung bei der unmittelbar betroffenen Zauneidechse zu vermeiden, sind für diese streng geschützte Art des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG = sog. CEF-Maßnahmen) notwendig.

Als Fläche eignet sich dafür die südexponierte Fläche an der südlichen Grenze des Grundstücks. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die vor Beginn der Bauarbeiten und somit vor dem Verlust der potenziellen Habitate im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen ist, sind im Bereich des Gras- und Krautsaums Habitatverbesserungen für die Zauneidechse vorzunehmen. Hierzu sollen auf Teilflächen durch Oberbodenabtrag Stellen mit Rohboden und mageren Säume geschaffen und typische Habitatstrukturen in Form Wurzelstöcken und anderem Totholz sowie von Stein-, Kies- und Sandaufschüttungen eingebracht **werden (hier zwei Teilflächen mit ca. 25qm (min. 3,5 x 7m))**. Die Dimension der Ersatzhabitate sollte in etwa der Größenordnung des Verlusts an Optimalhabitaten (Teilflächen der Böschungen am Hochbehälter) entsprechen.

Um eine volle Funktionsfähigkeit der Schüttungen zu gewährleisten, sollten die Stein-/Kies-/Sandhaufen und Wurzelstöcke teilweise in die Erde „eingelassen“ werden (Schaffung von Überwinterungsquartieren).

In den Folgejahren sollten die Gras-Krautsäume nach Bedarf einmal im Jahr oder alle zwei Jahre jeweils nach dem 15. September gemäht und das Mähgut abtransportiert werden. Auf Teilflächen (ca. 20% der Fläche) sind Brachen zu belassen. Diese von der Mahd ausgelassenen Bereiche wechseln jährlich (Rotationsmahd).

Die Mahd dient dazu, eine Verbuschung zu verhindern. Ebenso sind auf den Rohbodenflächen und Aufschüttungen Pflegeeingriffe im Bedarfsfall nur notwendig, um den Gehölzaufwuchs zu unterdrücken und ggf. die Ausbreitung von Neophyten zu verhindern. Eine Offenhaltung der Rohbodenstandorte und insbesondere der Sandflächen ist für die Eiablage dringend erforderlich. Die Pflege der Maßnahmenfläche ist in Abhängigkeit von der Entwicklung und bei Bedarf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren.

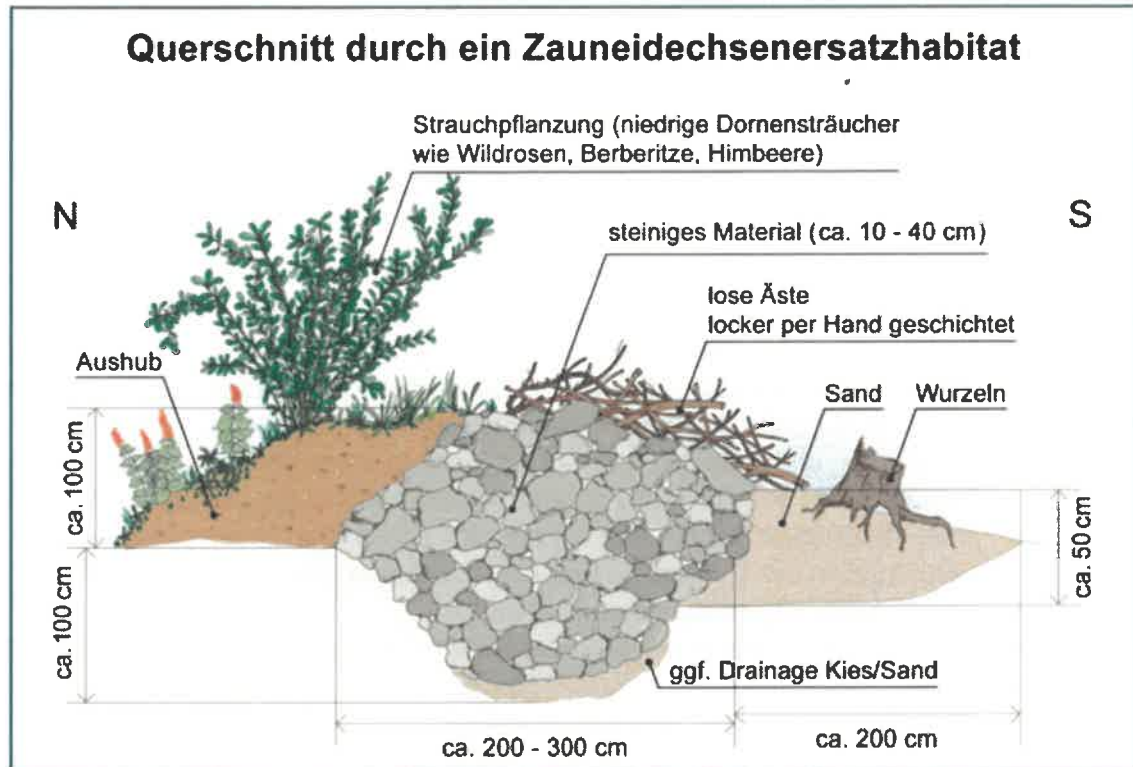


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablage substrat. Grafik LFU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

Fazit:

Es kann bei allen prüfungsrelevanten Arten, ausgenommen der voraussichtlich unmittelbar betroffenen Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLB 3, RLD 3, sg) die Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Schädigung ausgeschlossen werden. Infolge der geplanten Umsetzung von vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen), die für die Zauneidechse in nächster Nähe zum Eingriffsort vorgesehen sind und im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden, kann auch bei dieser Art ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot vermieden werden. Damit wird gleichzeitig auch die Auslösung des Verbotstatbestands der Störung vermieden.

Bei allen anderen möglicherweise indirekt betroffenen Arten des prüfungsrelevanten Artenspektrums wird der Verbotstatbestand der (erheblichen) Störung ebenfalls nicht erfüllt, weil die denkbaren Störungen bei keiner Art zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen werden.

Das Risiko von bau- oder betriebsbedingten Tötungen und Verletzungen ist bei keiner Art höher als das „allgemeine Lebensrisiko“ einzustufen. Damit ist auch keine Erfüllung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands der Tötung oder Verletzung zu prognostizieren.

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse werden – in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten - keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

10. Denkmalschutz

Siehe Umweltbericht

11. Belange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen im Umweltbericht sowie Hinweise zur Blendwirkungen.

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung: Die Nutzung Erneuerbarer Energien und die wirtschaftliche Erzeugung von Energie wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Schäftlarn aus. Arbeitsplätze bleiben erhalten, werden gesichert und ggf. das Arbeitsplatzangebot erhöht.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Mögliche nachteilige Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung betreffen ebenso die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter. Die jeweiligen möglichen Auswirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln im Umweltbericht beschrieben.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung erfolgt auf einer bestehenden Fläche für die Wasserversorgung westlich von Hohenschäftlarn. Das Vorhaben dient einer wirtschaftlichen, klimafreundlichen Energieerzeugung und trägt damit dazu bei, den bestehenden Betrieb der Gemeindewerke zu sichern und zu erhalten. Die Erzeugung von Solarenergie ist dazu nachhaltig, spart CO₂-Emissionen ein und trägt zu einer zukunftsfähigen Entwicklung in Schäftlarn und zur Unterstützung der Energiewende bei.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch das Vorhaben wird das Landschafts-/Ortsbild verändert. Dies betrifft u.a. auch Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit Baudenkmalern der umgebenden Gemeinden/Ortschaften. Die technische Überprägung der Landschaft wird durch das Vorhaben erhöht (siehe auch Kapitel Kultur und Sachgüter sowie Landschaftsbild im Umweltbericht).

Auch bei anderen Vorhaben zur Energiegewinnung erfolgt eine mehr oder weniger weit sichtbare Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft. Dem gegenüber steht das Ziel einer verstärkten Bereitstellung und Nutzung Erneuerbarer Energien, u.a. um den dringend erforderlichen Klimaschutz Rechnung zu tragen (siehe auch Kapitel Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans und Kapitel Klima/Luft im Umweltbericht).

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die derzeit stark angestiegenen Energiepreise gefährden den Wirtschaftsstandort in Schäftlarn, aber auch landes- und bundesweit. Um der erforderlichen Energiewende und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, ist ein Ausbau der Erneuerbaren Energien erforderlich (siehe auch Ziel 6.2.1 des LEP Bayern, Teilfortschreibung)

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Vom Vorhaben sind keine Land- oder Forstwirtschaftsflächen betroffen. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen der PV-Freiflächenanlage ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die vorliegende Planung hat die Schaffung von Baurecht für eine PV-Freiflächenanlage zur Erzeugung von regenerativer Energie für die Gemeindewerke Schäftlarn zum Ziel. Von dem Vorhaben profitieren sowohl der Vorhabenträger (Gemeindewerke Schäftlarn) als auch die Arbeitnehmer des Betriebs. Arbeitsplätze werden dadurch erhalten, gesichert und ggf. geschaffen. Auch andere ortsansässige Betriebe mit Arbeitsplätzen profitieren von einem Ausbau des Angebots Erneuerbarer Energie durch die geplante Netzeinspeisung u.a. durch Erhöhung der Versorgungssicherheit und Preisstabilität.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Durch das Vorhaben wird Solarenergie bzw. Erneuerbare Energie erzeugt. Die Versorgungssicherheit für den Vorhabenträger sowie weitere potenzielle Energienutzer wird in diesem Bereich erhöht, die Wirtschaftlichkeit bleibt erhalten bzw. wird ebenfalls erhöht. Die Wasserversorgung bleibt bestehen und wird weiter betrieben wie bisher.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist vernachlässigbar, es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Erschließung ist für die Anlieferung der Anlagenteile sowie für weitere Anforderungen (Feuerwehruzufahrt etc.) ausreichend dimensioniert und geeignet.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Schäftlarn nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Schäftlarn jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im Planungsgebiet und näherer Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwasserrisikogebiete und wassersensible Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel Wasser im Umweltbericht).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da sich das Vorhaben u.a. positiv auf das örtliche Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet auswirken kann.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

12. Immissionsschutz

Während der Bauphase können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Vom späteren Betrieb und Wartung der Photovoltaikanlage gehen nur geringe Emissionen aus. Um mögliche Beeinträchtigungen zu verhindern wurden folgende Hinweise in die Planung aufgenommen:

Die PV-Anlage ist so zu errichten, dass keine Belästigungen wie z.B., Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

Bei der Errichtung von Trafostationen ist darauf zu achten, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Hinsichtlich Lärmemissionen durch die Photovoltaikanlage (z.B. Trafo, etc.) oder den Betrieb des Hochbehälters ist die TA-Lärm unter Berücksichtigung von Vorbelastungen zu beachten.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens können von der Genehmigungsbehörde Immissionsgutachten verlangt werden.

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

Weitere Ausführungen sind auch dem Umweltbericht zu entnehmen.

13. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Anlagenstandort	ca.	3.680 qm
Räumlicher Geltungsbereich Ausgleichsfläche	ca.	2.520 qm



Erster Bürgermeister
Christian Fürst



Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

