

# B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 119

„SO-LANDWIRTSCHAFT GUT SCHWABEN“  
DECKBLATT NR.01 „AGRI-PV GUT SCHWABEN“

STADT KELHEIM

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Kelheim  
Ludwigsplatz 16  
93309 Kelheim

---

1. Bürgermeister

VORHABENSTRÄGER

Next2Sun Projekt GmbH  
Franz-Meguini-Strasse 10a  
66763 Dillingen

PLANUNG:

KomPlan  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 20.04.2026 – Vorentwurf

---

Projekt Nr.: 23-1747\_VEP





# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

## EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	6
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
4.1	Planungsvorgaben .....	9
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm .....	9
4.1.2	Regionalplan .....	11
4.1.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan .....	12
4.1.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	13
4.1.5	Biotopkartierung.....	13
4.1.6	Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz.....	13
4.1.7	Schutzgebiete .....	13
4.1.8	Sonstige Planungsvorgaben .....	13
5	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG .....	14
5.1	Vegetation.....	14
5.2	Gelände und Untergrundverhältnisse.....	14
5.2.1	Topographie.....	14
5.2.2	Boden.....	14
5.2.3	Altlasten .....	15
5.3	Wasserhaushalt .....	15
5.3.1	Grundwasser.....	15
5.3.2	Oberflächengewässer .....	16
5.3.3	Hochwasser .....	16
5.4	Klima und Luft.....	17
5.5	Landschaftsbild und Erholungseignung .....	17
5.6	Denkmalschutz .....	18
5.6.1	Bodendenkmäler.....	18
5.6.2	Baudenkmäler.....	18

## A) BEBAUUNGSPLAN

6	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	19
6.1	Vorbemerkung .....	19
6.2	Nutzungskonzept .....	19
6.3	Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	21
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	21
7.1	Verkehr .....	21
7.2	Abfallentsorgung .....	21
7.3	Wasserwirtschaft.....	21
7.3.1	Wasserversorgung .....	21
7.3.2	Abwasserbeseitigung .....	21
7.4	Energieversorgung.....	22
7.5	Telekommunikation.....	23
8	BRANDSCHUTZ.....	23
9	IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
10	FLÄCHENBILANZ.....	24
11	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	24

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

12	ANLASS .....	25
13	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	25
14	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	25
15	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) .....	26
15.1	Bestandserfassung und -bewertung.....	26
15.1.1	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität .....	26
15.1.2	Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter.....	26
15.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	26
15.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	28
15.4	Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen .....	28
15.5	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen .....	28
16	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	29

## ANLAGEN

### ANLAGE 1

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Detailzeichnung der Module

### ANLAGE 2

Baugrundgutachten, Neubau einer Biogasanlage in Schwaben, Dr. Zerbes & Kargl GbR vom 18.05.2011

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Kelheim liegt zentral im nördlichen Bereich des Landkreises Kelheim und ist raumordnerisch der Region 11 - Regensburg zugeordnet, wobei die Stadt Kelheim als Kreisstadt ein Mittelzentrum in der Region darstellt.

Nächstgelegene bedeutende regionale Verkehrsverbindungen stellen die Staatsstraßen St 2233 von Münchsmünster nach Hemau und die Staatsstraße St 2230 von Gunzenhausen nach Rohr in Niederbayern sowie die Bundesstraße B 16 von Ingolstadt nach Regensburg an dar. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München – Regensburg) in ca. 15 km Entfernung mit den Anschlussstellen Hausen und Abensberg zu nennen. Der nächstgelegene Bahnhof der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg mit einer stündlichen Verbindung in jede Richtung liegt in Saal a. d. Donau.

Der Planungsbereich befindet sich ca. 5 km westlich von Kelheim im Ortsteil Schwaben. In nachfolgender Abbildung ist die räumliche Lage aufgezeigt:



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3840/4, 3840/3, 3842 (TF), 3840/2, 3850/3 (TF) jeweils der Gemarkung Stausacker. mit einer Fläche von insgesamt 238.530 m<sup>2</sup>.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Erstellung des Deckblattes Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“ ist es, die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage mit Modulen zur Gewinnung von Solarstrom zu schaffen.

Derzeit sind die Flächen als Hühnerauslauf von der Bavaria Ei GmbH genutzt und werden auch weiterhin neben der Energieerzeugung als solche genutzt

Auf dem Plangelände soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Agri-PV-Anlage mit einer Leistung von bis zu 9,0 MWp entstehen. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus Sonnenlicht durch sogenannte bifaciale Glas – Glas Module, die beidseitig aktiv sind.

Bei diesem innovativen Anlagenkonzept werden die Module vorzugsweise senkrecht in Nord-Süd-Reihen montiert, so dass die Modulvorder- und Modulrückseiten nach Osten und Westen zeigen.

Erforderlich für die Umsetzung des Vorhabens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik (Agri-PV-Anlage), um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen. Zudem erfolgt parallel die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45, um insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen



Blick von Süd-Ost nach Nord-West.



Blick nach Westen



Blick nach Westen



Blick nach Südosten



Blick von Süd-Westen nach Osten



Blick von Süd-Westen nach Osten

Quelle: Aufnahmen April 2026, KomPlan

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### Baurechtliche Situation

Der vorliegende Geltungsbereich liegt im bestehenden, rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“. Hierbei handelt es sich um Auslauflächen der Legehennenstallungen, auf denen nun Agri-PV-Anlagen errichtet werden sollen. Für diese Anlagen werden nun durch das Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ die rechtlichen Grundlagen zur Realisierung geschaffen.

Die Stadt Kelheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 45 im Parallelverfahren geändert und auf das angestrebte Planungskonzept abgestimmt.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Aufgestellt wird in diesem Zusammenhang ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, bestehend aus den Regelinstrumenten Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Deckblatt sowie Durchführungsvertrag (gemäß § 11 BauGB), die in vorliegender Planung eng und widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt wurden. Hierdurch wird es möglich, dass die Stadt in enger Kooperation mit dem Investor/ Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung, Grundlagen der Planung des Vorhabenträgers, schafft. Dabei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Detailzeichnung der Module findet sich als Anlage 1 und ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

### Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der gem. § 2 a Satz 3 ein gesonderter Teil der Begründung ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“ Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

### 4.1 Planungsvorgaben

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Kelheim nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Kreisstadt Kelheim wird als Mittelzentrum mit zentralörtlichen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ausgewiesen. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitgestellt werden.

Der Stadt Kelheim ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

#### 5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

*(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

Es findet im Zuge der Planung nahezu keine Bodenversiegelung statt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in Zukunft möglich und die Flächen gehen der Landwirtschaft nicht verloren, da es sich um eine Agri-PV-Anlage handelt.

### 6.1 **Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur**

#### 6.1.1 **Sichere und effiziente Energieversorgung**

*(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere*

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

#### 6.2.1 **Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

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

*(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.*

#### 6.2.3 **Photovoltaik**

*(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.*

Dem Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sowie zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung beizutragen, kann mit dieser Planung uneingeschränkt Rechnung getragen werden. Der Standort ist als Legehennenauslauf und durch eine benachbarte Biogasanlage vorbelastet. Zudem wird die landwirtschaftliche Produktion mit der Erzeugung von Solarstrom kombiniert (Agri-PV-Anlage).

#### 7.1.3 **Erhalt freier Landschaftsbereiche**

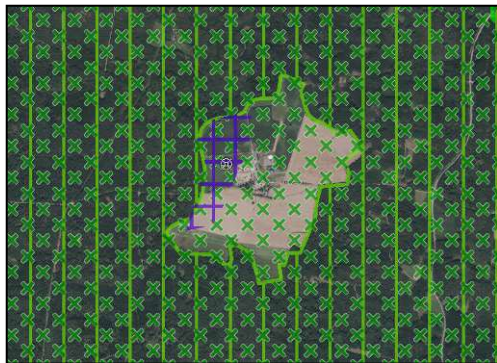
*(G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung*

*von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Landschaftsbereich, der aufgrund der topografischen Verhältnisse (weitgehend ebene Flächen) und der vorhandenen Waldflächen im Umfeld keine Fernwirkung besitzt. Blickbeziehungen nur aus dem unmittelbaren Umfeld und werden durch geplante und vorhandene Eingrünung zusätzlich gemindert. Zudem handelt es sich um eine Mehrfachnutzung (Agri-PV-Anlage).

#### 4.1.2 Regionalplan

Die Stadt Kelheim liegt in der Region 11 – *Regensburg* – im *allgemeinen ländlichen Raum*. Der Kreisstadt Kelheim obliegen als Mittelzentrum zentralörtliche Aufgaben hinsichtlich der Versorgung in den Sparten Einzelhandel, Gesundheit, Soziales, Bildung und Behördenwesen sowie dem Angebot von attraktiven Arbeitsplätzen.



Der Geltungsbereich ist laut dem Regionalplan Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Hochflächen der südlichen Franken Alb mit den Forstgebieten um Kelheim (Nr. 11), d. h. sie befindet sich innerhalb eines Gebietes, in dem unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Landschaftspflege, dem Natur- und Landschaftsschutz besonderes Gewicht zudedacht werden soll.

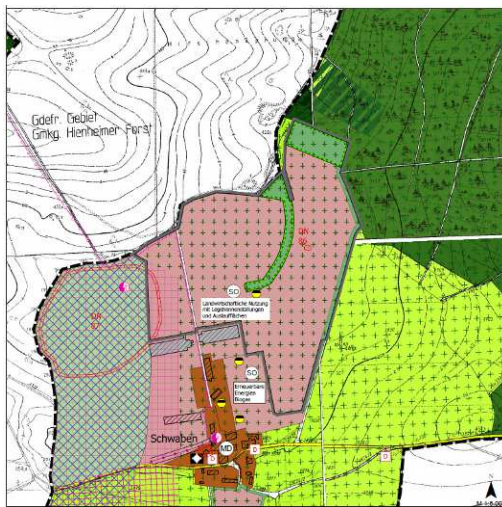
Quelle: <http://risby.bayern.de/>

Der Geltungsbereich ist im Naturpark Altmühltal gelegen, nicht jedoch Bestandteil der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Altmühltal. Der westliche Bereich ist als Vorranggebiet t1 Vorranggebiet Bodenschätze - Ton und Lehm; westlich Schwaben ausgewiesen.

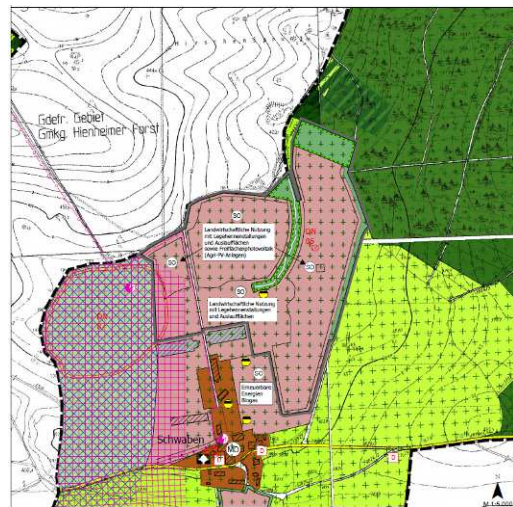
### 4.1.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Stadt Kelheim hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) – Landschaftsplan (LP), in dem der betreffende Bereich gegenwärtig als Sondergebiet Landwirtschaft dargestellt wird. Es ist daher die Fortschreibung des FNP- LP durch Deckblatt Nr. 45 im Parallelverfahren erforderlich.

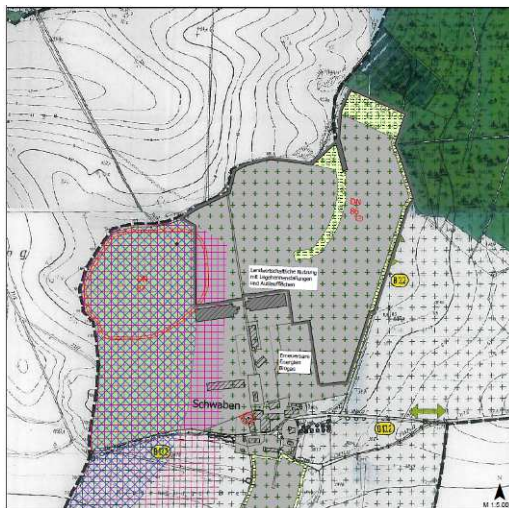
Die Stadt Kelheim ist sich des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung sehr wohl bewusst, auch im Hinblick darauf, landwirtschaftliche Nutzflächen nun parallel zur Energieerzeugung zu nutzen. Andererseits aber hat sie den Zielsetzungen der übergeordneten Raum- und Landesplanung Rechnung zu tragen, indem sie die regenerativen Energiequellen fördert und damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet.



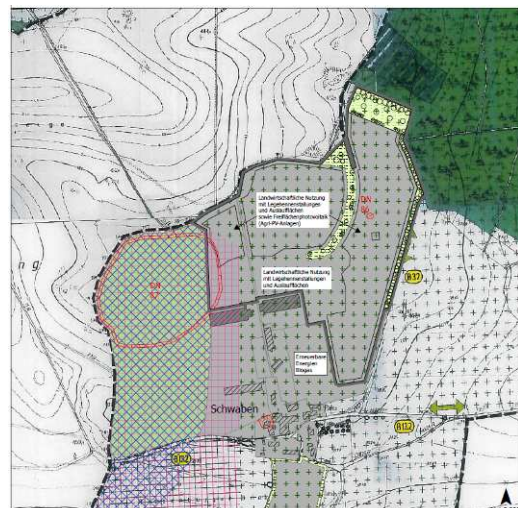
FNP Kelheim – Bestand



FNP Kelheim – Fortschreibung



LP Kelheim – Bestand



LP Kelheim – Fortschreibung

#### 4.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Planungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 082 A – Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Für den Geltungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert. Hinsichtlich der Trockenstandorte lassen sich für die gesamte Rodungsinsel Schwaben allgemeine Aussagen zur Förderung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums ableiten, wobei die Förderung von Magerrasen, Ranken und Rainen in den Agrarlandschaften der Albhochflächen sowie die Neuschaffung von Biotopstrukturen angestrebt werden soll. Weiterhin wird ein landkreisbedeutsamer Fledermausstandort (A 194) in der Kapelle von Schwaben angegeben.

In den westlichen Waldbereichen des Hienheimer Forstes sind zahlreiche Vogelarten verzeichnet, das gesamte Umfeld mit Ausnahme der Rodungsinsel selbst ist Bestandteil des Schwerpunktgebietes Weltenburger Enge und Hienheimer Forst.

#### 4.1.5 Biotopkartierung

Weder innerhalb des Planungsbereiches selbst noch in der unmittelbaren Umgebung sind Strukturen der Biotopkartierung erfasst.

#### 4.1.6 Artenschutzkartierung, Aussagen zum Artenschutz

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind folgende Funde der Artenschutzkartierung aus den Jahren 1986 und 1997 verzeichnet:

ASK-NUMMER	OBJEKT	BESCHREIBUNG
7036-0627 (Jahr 1986)	Gut Schwaben (Kirche)	Vorkommen der Fledermausarten: - Braunes Langohr - Großes Mausohr
7036-0514 (Jahr 1997)	Gut Schwaben (Garten)	Gemeine Strauchschrecke

#### 4.1.7 Schutzgebiete

Die ausgedehnten Wälder, die Schwaben umgeben, befinden sich in der Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“ (Landschaftsschutzgebiet). Es handelt sich teilweise um naturnahe Buchenwälder, die östlich und westlich des Planungsgebietes als Teilbereiche des Natura 2000-Gebietes/ FFH-Gebietes „Hienheimer Forst östlich und westlich Schwaben“, Gebietsnummer DE7036-372.01, mit einer Fläche von ca. 1.192 ha eingestuft sind.

Eine im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben erstellte FFH-Verträglichkeitsstudie wurde mit der Fachstelle abgestimmt und anerkannt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Stickstoffeintrag erwartet. Da durch das zusätzliche Betreiben der Agri-PV-Anlage in den Auslaufflächen der Legehennenställe keine zusätzlichen Einträge erfolgen, geht vom Betreiben der PV-Anlage keine Verschlechterung auf das FFH-Gebiet aus.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, jedoch befinden sich die ausgedehnten Wälder, die Schwaben umgeben, sich in der Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“, die gleichzeitig den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes aufweist.

#### 4.1.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungen im Umfeld bekannt.

## 5 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

### 5.1 Vegetation

Der vorliegende Planungsbereich stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich als Auslaufflächen für die Legehennenhaltung inmitten einer Rodungsinsel im Hienheimer Forst dar.

Die Nutzflächen des Planungsgebietes werden im Südwesten und Osten durch Wirtschaftswege und weitere Landwirtschaftsflächen begrenzt, im Süden durch die vorhandenen Biogasanlage, Wohngebäude und landwirtschaftliche Anlagen des Gutes Schwaben. Raumprägend ist der Hienheimer Forst, der rund um die Rodungsinsel anschließt, ansonsten fehlen charakteristische Gehölzstrukturen oder Landschaftselemente nahezu vollständig. Zudem bestehen im Gebiete Stallungen für Hennen und zugehörigem Auslauf und Deckungsgehölzen, sowie mit vorhandenen standortheimische Gehölzgruppen als Strukturelemente ebenso wie ein größerer Einzelbaum im Nordosten, der erhalten bleibt.

**Biotopausstattung**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotope.

Sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen oder unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind im Eingriffsbereich mit Ausnahme der spärlich vorhandenen Gehölzstrukturen nicht vorhanden. Im Nordosten befindet sich ein offener Graben mit natürlichem Rückhaltebecken und Retentionsbodenfilter.

### 5.2 Gelände und Untergrundverhältnisse

#### 5.2.1 Topographie

Das Gelände am geplanten Standort ist wellig, fällt insgesamt nach Nordosten um ca. 25 m ab und weist eine relativ gleichmäßige Neigung auf. Der Hochpunkt mit ca. 455 m ü.NN befindet sich im Südwesten, der tiefste Punkt innerhalb des Geltungsbereiches liegt mit ca. 430 m ü.NN im Nordosten. Eine detaillierte Höhenvermessung wurde bisher nicht erbracht.

#### 5.2.2 Boden

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die benachbarte Biogasanlage wurde 2011 eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben.

In diesem Bereich sind demnach Schluffe, Tone und Mergel sowie untergeordnet Sande der tertiären oberen Süßwassermolasse verbreitet. Unterhalb dieser Bindungen folgt ein unterschiedlich mächtiger Übergangsbereich von verwittertem und entfestigtem Fels. Der Fels kann verkarstet sein und Hohlräume aufweisen, die offen bis verfüllt sind. Details sind dem Baugrundgutachten der Dr. Zerbes und Kargl GbR, Kelheim vom 18.05.2011 zu entnehmen.

Die Module und die Einfriedung werden mit Rammfundamenten ohne jeglichen Einsatz von Beton gesetzt. Damit verbleiben nach einem Rückbau der Anlage keine Rückstände im Boden und die Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Nutzung in einem guten landwirtschaftlichen Zustand erhalten.

Die Standards des Bundesverbandes Boden (*Leitfaden des Bundesverbandes Boden e. V. BVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978-3-503-154364*) sind zu beachten.

### 5.2.3 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind der Stadt Kelheim bzw. dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

## 5.3 Wasserhaushalt

### 5.3.1 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Die Grundwasseroberfläche dürfte jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse ausreichend tief liegen.

In den tertiären Bedeckungen sind laut dem Baugrundgutachten des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 105 Biogasanlage Schwaben im Bereich von grobkörnigen Bedeckungen (z.B. Sand) grundsätzlich Porengrundwasserleiter möglich. Bei der Baugrunduntersuchung von 2011 in Bezug auf die Errichtung der benachbarten Biogasanlage wurde jedoch kein Grundwasser vorgefunden. Die vorliegenden Schluffe und Tone können als Wasserstauer fungieren, so dass nach längeren Regenereignissen mit Stau- und Schichtwasser zu rechnen ist. Im Zuge von Erd- und Gründungsarbeiten sind entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen zu prüfen.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Landshut fließt nach der hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Umwelt und den darin verzeichneten Grundwassergleichen (siehe Abb. 1) das Grundwasser von Südwesten nach Nordosten, also aus Richtung Wassergewinnungsanlage Laimerstadt in Richtung Gut Schwaben. Weiterhin sind die tektonischen Gegebenheiten der Region für Grundwasserwegsamkeiten maßgeblich. Laut dem Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt (siehe Abb. 2) sind in dem Bereich zwischen der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt und dem Gut Schwaben keine tektonischen Störungen bekannt.

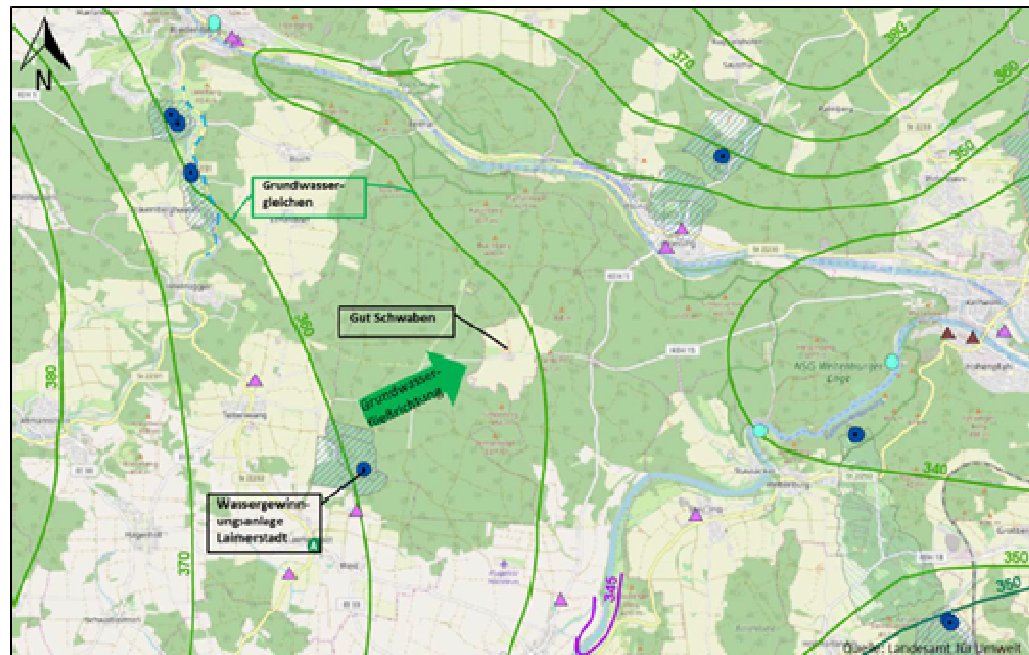


Abbildung 1: Grundwassergleichen und Grundwasserfließrichtung im Bereich des Gutes Schwaben, Quelle: Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.11.2018

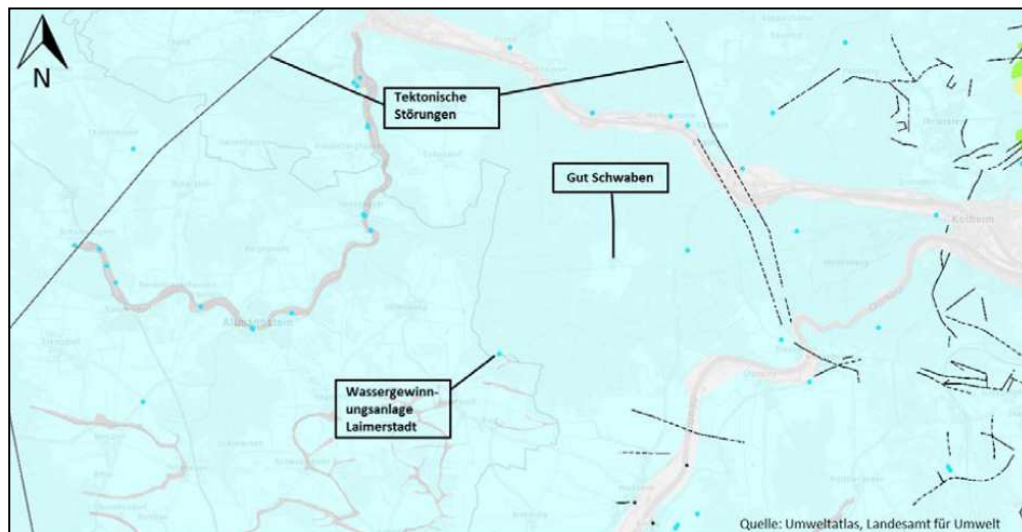


Abbildung 2: Tektonik im Bereich des Gutes Schwaben, Quelle: Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 22.11.2018

Fazit: Aufgrund der Grundwasserfließrichtung und den tektonischen Gegebenheiten zwischen der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt und dem Gut Schwaben ist eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage Laimerstadt durch einen Bau eines Hühnerstalles auf dem Gut Schwaben nicht zu besorgen. Dies ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

**Hinweis:**

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. eine Erlaubnis mit Zulassungsfiktion gemäß Art. 70 BayWG..

### 5.3.2 Oberflächengewässer

Es befinden sich innerhalb sowie in näherer Umgebung des Geltungsbereiches keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer.

### 5.3.3 Hochwasser

Klassifizierte Gewässer tangieren den Planungsbereich nicht, es bestehen somit keine amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete. Teile des Geltungsbereiches sind jedoch als wassersensibler Bereich eingestuft. Dies bedeutet, dass dieser Teilbereich durch den Einfluss von Wasser (über die Ufer tretende Oberflächengewässer, hoch anstehendes Grundwasser, Wasserabfluss in ansonsten trockenen Bereichen) geprägt ist

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, daher ist eine Überschwemmungsgefahr für die PV-Anlage auch bei Starkregenereignissen faktisch auszuschließen und somit allenfalls als äußerst gering einzustufen. Nichtsdestotrotz muss bei Starkregenereignissen mit einer teilweisen Überflutung des Baufeldes im östlichen Bereich gerechnet werden.

Für das Planungsgebiet ist bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des meist ebenen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser weitestgehend auszuschließen. Falls dieser Fall dennoch eintreffen sollte, darf dies nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung aus nachstehenden Gründen nicht ergeben. Abflusshindernisse sind keine vorhanden, da die Module allesamt aufgeständert sind. Es wird durch die Planung folglich auch keine Verschärfung einer Hochwassersituation eintreten.

#### Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund des ebenen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die zukünftige Nutzung als Agri-PV Anlage sind keine Gefahrenpunkte zu erkennen, welche die Nutzung der Fläche selbst oder unmittelbar angrenzende Grundstücke beeinträchtigen könnten. Vielmehr ist auf Grund der vorhandenen Planung sowie der Grundlagen im Wasserhaushaltsgesetz sichergestellt, dass keine potentielle Gefährdungslage vorliegt.

#### 5.4 Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Zwar besitzen die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet grundsätzlich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion, eine besondere Bedeutung für die Versorgung angrenzender Siedlungsgebiete mit Frischluft ist jedoch nicht gegeben, da keine entsprechenden Luftaustauschbahnen bestehen bzw. das Planungsgebiet durch Waldflächen isoliert von Siedlungsflächen gelegen ist (Rodungsinsel). Ein Kaltluftgefährdung aufgrund der begrenzenden Waldflächen ist denkbar, eine Inversionsgefahr nicht gegeben.

Vorbelastungen durch Luftverunreinigungen bestehen im Betrachtungsraum aktuell durch die bestehende Biogasanlage, die bestehende Legehennen- und Schweinemasthaltung und die landwirtschaftlichen Nutzungen in Form von Luftschadstoffen, Staub, Fahrzeugabgasen. Mit Vorbelastungen der Luft ist außerdem geringfügig durch die Verkehrsemissionen der Gemeindeverbindungsstraße zu rechnen.

#### 5.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Orts- und Landschaftsbild ist innerhalb der Rodungsinsel nahezu ausschließlich durch intensiv agrarisch genutzte Flächen sowie dörfliche Siedlungsstrukturen geprägt. Es handelt sich um eine reine Kulturlandschaft, kleinteilige Nutzungsmosaik fehlen ebenso wie großflächig naturnahe Lebensraumtypen.

Der Standort für die Agri-PV-Anlage stellt sich als Grünland-Auslaufflächen der Legehennenhaltung dar.

Hinsichtlich der ruhigen, naturbezogenen Erholung ist der Planungsbereich mit Ausnahme der Zufahrtsstraße nicht von Bedeutung. Infrastrukturelle Einrichtungen für wohnortbezogene Spaziergänge und Radtouren sind zum einen im Hienheimer Forst in Form von Wald- und Feldwegen vorhanden und zum anderen im erweiterten Landschaftsausschnitt, so dass der Umgriff potenziell zur ruhigen naturbezogenen Erholung geeignet ist.

Eine Einsehbarkeit in den Geltungsbereich ist letztendlich nur innerhalb der Rodungsinsel von dem aus Norden kommenden Feldweg gegeben, wenn die Eingrünungsmaßnahmen (östliche Randeingrünung und Ausgleichsfläche 1) aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben nicht umgesetzt sind. Außerhalb der Rodungsinsel ist durch die Bewaldung jegliche Blickbeziehung unterbunden.

## 5.6 Denkmalschutz

### 5.6.1 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich in einer an Bodendenkmälern reichen Umgebung. Im Planungsgebiet befinden sich nach Aussagen des BayernAtlas-plus nachfolgend genannte Bodendenkmäler:

D-2-7036-0064	Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
D-2-7036-0065	Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Durch die Planung wird das Bodendenkmal D-2-7036-0065 randlich durch ein Baufeld tangiert, Bodendenkmal D-2-7036-0064 befindet sich im Nordosten des SO1. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des DSchG hinzuweisen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umgang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsflächen archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68ff. (mit Anm. W. K. Göhner); Bay VG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann der Homepage unter

[http://blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
entnommen werden.

### 5.6.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler registriert.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 6 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

#### 6.1 Vorbemerkung

Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten vorhabenbezogenen Bauleitplanung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäß den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Dazu werden Festsetzungen durch Text und Planzeichen getroffen, die nun im Einzelnen nachstehend erläutert werden.

#### 6.2 Nutzungskonzept

##### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des überwiegenden Geltungsbereiches ist auf ein Sondergebiet für erneuerbare Energien entsprechend § 11 BauNVO ausgerichtet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik (Agri-PV-Anlage). Zulässig sind hier somit lediglich Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung in Form von Photovoltaikmodulen sowie für Gebäude und bauliche Anlagen als Übergabe- / Wechselrichter- / Trafostation / Speicheranlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Kameramasten und unterirdische Verkabelung.

##### Zulässigkeit der Nutzung

Da eine Rückbauverpflichtung nicht festsetzbar ist, bedarf es einer Durchsetzung einer gesonderten Anordnung nach §179 Abs. 1 BauGB. Da diese jedoch meist schwer umsetzbar ist, erfolgt die Festlegung der Rückbauverpflichtung über eine dingliche Sicherung vor Satzungsbeschluss.

Die Nutzung des Sondergebietes ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig und wird auf einen Zeitraum von 40 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach erfolgtem Rückbau ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsbereich durch die Definition von Grundflächen entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO geregelt, Geschossflächenzahlen werden nicht erforderlich. Festgesetzt wird hierbei eine Grundfläche von insgesamt ca. 140.611 m<sup>2</sup>. Die überbaubaren Flächen sind in dieser Planung durch Baugrenzen definiert. Den Schwerpunkt bilden dabei die Aufstellflächen für die Solarmodule einschließlich Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher. Die Anordnung der Module erfolgt so, dass eine Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Geräten zur Mahd und als auch Hühnerauslaufflächen problemlos möglich ist.

Der Standort der Trafostationen und evtl. Batteriespeicher ist innerhalb der Baugrenzen variabel. Das heißt, dass der in der Plandarstellung zum derzeitigen Planungsstand keine Standorte aufgezeigt werden, auch wenn diese letztlich auch an anderer Stelle zu liegen kommen können.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe von Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher sowie der Modulkonstruktionen.

Für zulässig erklärt werden dabei

- Betriebsgebäudehöhen und Höhen von Speicheranlagen von maximal 3,50 m und
- für die Modulkonstruktionen Höhen von maximal 4,50 m.

Die Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Modulkonstruktion.

Eine Abstimmung mit einer Fachbehörde in einem anderen Fall hat im Ergebnis ergeben, dass das natürliche Gelände als Bezugspunktfestsetzung herangezogen werden kann, wenn es gleichmäßig ansteigt. Jedoch ist der Sachverhalt entsprechend zu begründen. Die Gesamtanlage hat somit der anstehenden Hangneigung zu folgen, wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht vorgenommen werden dürfen. Damit folgt die Modulstaffelung gleichmäßig dem natürlichen Gelände. Dies wird durch den Ausschluss von Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß den Festsetzungen durch Text Ziffer 3.3 *Gestaltung des Geländes* sichergestellt. Im Hinblick der Nutzung der PV-Anlage als Agri-PV-Anlage ist diese mit anderen Erschließungsanlagen nicht zu vergleichen und somit kann davon wie im vorliegenden Fall abgewichen werden.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

Zur inneren Erschließung sowie zur Pflege der gesamten Anlage sind entsprechende bestehende Grünwege als Grünflächen vorhanden.

Die Anbindung an das Wegenetz erfolgt über die im Südosten befindliche, bestehende befestigte Zuwegung von der Hienheimer Straße aus.

Die Zufahrt zur PV-Anlage erfolgt über das Betriebsgelände des Gut Schwaben.

#### Baustruktur

Ein klassisches Baukonzept ist aufgrund der Sondernutzung nicht erforderlich.

### 6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung der Anlage dar und wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, beschränkt. Sie wurden in vorliegender Planung auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen nachfolgende Festlegungen:

#### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Es sind für die Betriebsgebäude unterschiedliche Dachformen wie Satteldach, Pult- und Flachdach zulässig. Diese orientieren sich dabei am Zweck der vorgesehenen Nutzung als untergeordnete Baukörper innerhalb der Sondernutzung.

Mit einer maximalen Dachneigung von 25° ist dem Landschaftsbild Rechnung getragen. An Dachdeckungen sind alle harten Dachdeckungen, wie z.B. Betonplatten, mit Ausnahme von Zink- / Blei- / Kupferdeckungen erlaubt, um, wie bereits an anderer Stelle erwähnt, etwaige diffuse Einträge dieser Schwermetalle in das Grundwasser zu vermeiden.

#### Einfriedungen

Die Umzäunung des Geländes ist bereits vorhanden.

#### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen noch Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Dies gewährleistet eine homogene „Modullandschaft“ und leistet einen Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild. Eine Abgrabung und Aufschüttung am Standort von Trafos, Speicher, Übergabestation, Zufahrten und ggf. im Bereich von Mulden bzw. Wällen zum Wasserrückhalt sind mit bis zu 0,50 m zulässig.

Werbeanlagen sind, mit der Ausnahme der Beschilderung des Zaunes mit dem Firmenlogo des Anlagenbetreibers, Projektpartner und Betriebsführer unzulässig. Dadurch werden störende großflächige Werbeflächen in der freien Landschaft verhindert.

## 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Grünflächen erfüllen wichtige Funktionen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensräume und biotopvernetzende Elemente. Eine standortgerechte Ansaat und Pflege aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben sind hier vorgesehen.

Berücksichtigung finden ebenfalls aus dem o.g. Bebauungsplan die erforderliche Ausgleichsflächen, die als Entwicklungsziel die Entwicklung von strukturreichen Lebensraumkomplexen zur Förderung der Artenvielfalt nennt.

Im Detail wird auf die Ausführungen im Teil B) Grünordnungsplan unter der Ziffer 14 *Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen* verwiesen.

## 7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 7.1 Verkehr

#### Bahnanlagen

Im Umfeld des Geltungsbereiches gibt es keine Bahnanlagen.

#### Straßenverkehr

Der Planungsbereich selbst ist über die Ortsverbindungsstraße im Osten an die Kreisstraßen KEH 5 und KEH 15 angebunden, sonstige überörtlichen Verkehrsstraßen verlaufen in der unmittelbaren Umgebung nicht.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Dies ist für die beabsichtigte Nutzung auch nicht erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung der PV-Anlage erfolgt unmittelbar über die Ortsverbindungsstraße über eine bestehende private Zufahrt von Süden vor der eigentlichen Ortschaft, die bereits als Zufahrt für die bestehenden Stallungen und Biogasanlage genutzt wird.

### 7.2 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -verwertung ist über den Landkreis geregelt. Bei vorliegender Anlage fällt jedoch nutzungsbedingt kein Abfall an.

### 7.3 Wasserwirtschaft

#### 7.3.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

#### 7.3.2 Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der Anlage fallen keine Schmutzwässer an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich.

Die Reinigung der Module darf ausschließlich nur mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

##### Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der kompletten Freiflächen sowie der Dachwässer der Übergabe-/ Wechselrichter-/ Trafostation / Batteriespeicher erfolgt innerhalb des Planungsgebietes wie bisher. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

## 7.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes erfolgt durch die

Bayernwerk Netz GmbH  
Netzcenter Parsberg  
Lupburger Straße 19  
92331 Parsberg

Eine Abstimmung in Bezug auf vorhandene Leitungstrassen der Bayernwerk Netz GmbH im Ortsteil Schwaben erfolgte im Zuge des Verfahrens. In Bezug auf das vorhandene Mittel- und Niederspannungskabel im überplanten Gebiet ist folgendes zu beachten:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

### **Freileitungen**

Das Planungsgebiet wird nicht von Freileitungen tangiert.

#### Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

#### Gas

Das Planungsgebiet wird nicht von Gashochdruckleitungen berührt.

## 7.5 Telekommunikation

### Deutsche Telekom AG

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

#### Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 8 BRANDSCHUTZ

Im Zuge der Alarmierungsplanung ist im Erstzugriff mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorzusehen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein.

Da es sich um bereits voll erschlossenes gewerblich genutztes Gebiet handelt kann das Gelände mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden. Die vorhandenen Zufahrten sind entsprechend der notwendigen Radien für Feuerwehrfahrzeuge geeignet und reichen für die Anlieferungen der Komponenten aus und sind somit auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar.

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss an den Zufahrtstoren deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr aufgestellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt. Die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) sind einzuhalten. In den Plänen muss die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Die Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens ist in den Feuerwehrplan aufzunehmen.

Es ist mindestens ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 am Haupt-Zufahrtstor anzubringen ist, um einen gewaltfreien Zugang zur Anlage gewährleisten zu können.

#### Hinweis:

Die Belange des Brandschutzes gehen grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

Agri- Photovoltaikanlagen gelten hinsichtlich des Immissionsschutzes im Allgemeinen als absolut umweltfreundlich.

### Schall-/ Schadstoffemissionen

Die Anlage ist in Bezug auf anfallende Emissionen als nahezu geräuschlos zu bezeichnen. Es sind keine Kühlanlagen, Stellantriebe und dergleichen vorgesehen. Schadstoffemissionen sind gleichzeitig nicht zu erwarten. Die Trafos halten durch großzügige Abstände zu Wohngebäuden die Vorgaben der TA Lärm ein.

### Blendwirkungen

Bisher wurde bisher kein Blendgutachten beauftragt. Südliche des Gut Schwaben verläuft die Hienheimer Straße (Gemeindeverbindungsstraße). Auf Grund der Modulausrichtung, der Topografie, des bestehenden Vegetationsbestandes, der bestehenden Bebauung und der noch durchzuführenden Eingrünungsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben nicht von einer übermäßigen Beeinträchtigung auszugehen ist.

### Hinweise:

Im Besonderen wird weiterhin auf den Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, bearbeitet durch die ARGE Monitoring PV-Anlagen hingewiesen. In diesem Leitfaden werden sämtliche möglichen Umweltauswirkungen, sowie die daraus möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen durch PV-Freiflächenanlagen, auch die auf Menschen aufgezeigt. Auch hier wird keinerlei Beeinträchtigung für die Gesundheit des Menschen festgestellt.

### Immissionen in Form von Staub, Steinschlag

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwaige Schäden, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, müssen privatrechtlich geregelt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen sind zu dulden.

## 10 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	238.530
abzgl. vorhandenes Grünland und Pflwegeweg	8.888
abzgl. bestehender Gehölzfläche (Waldrand, Deckungsgehölze und Einzelgehölz)	30.354
abzgl. Flächen für die Abwasserbeseitigung mit Zuwegung	30.985
abzgl. Wirtschaftsweg	1.135
abzgl. ökologischer Ausgleichsflächen	21.281
abzgl. Eingrünung Ostseite	5.276
Nettobaufläche SO 140.611 m <sup>2</sup> Solarmodule / Trafo-/ Wechselrichter-/ Übergabestation / Speicheranlagen	140.611

## 11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 12 ANLASS

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sondergebietsflächen mit der Nutzungszuordnung Freiflächenphotovoltaik (Agri-PV-Anlagen) zu schaffen, andererseits den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anlage einer Agri-PV-Anlage löst bei gleichbleibender, ungehinderter landwirtschaftlicher Nutzung als Hühnerauslauffläche keinen Eingriff aus. Da der Bodenabstand 90 cm beträgt, können die Hühner unter den senkrechten Modulen hindurchlaufen. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist bereits durch die im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben festgesetzte Eingrünung im Osten und Norden ausgeglichen.

### 13 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Die grünordnerischen

Folgende Maßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben:

- Eingrünung im Osten und Nordosten durch Baum-/ Strauchpflanzungen
- Entwicklung einer Streuobstwiese und Waldmantelpflanzung im Nordosten im Bereich der Ausgleichsfläche 1

### 14 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die grünordnerischen Festsetzungen sind ausschließlich angepasste Bestandteile aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben.

## 15 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

### 15.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Zusätzlich werden bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Neuregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung vom 05.12.2024 für eine vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs herangezogen.

#### 15.1.1 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Der Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage (Intensivgrünland) wird als BNT G11 gemäß Biotopwertliste mit 3 WP (Wertpunkte) eingeordnet.

#### 15.1.2 Verbal-argumentativ Bewertung aller weiteren Schutzgüter

Das Schutzgut Landschaftsbild ist sehr spezifisch und stellt daher einen gesonderten Fall dar, der immer ergänzend verbal-argumentativ beschrieben wird.

Für die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft besteht kein Ausgleichserfordernis, da keine vom Regelfall abweichenden Umstände erkennbar sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden durch die geplanten Modulkonstruktionen bedingt. Aufgrund der unmittelbaren Lage in einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Stallungen und Biogasanlage sowie der getroffenen Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 SO-Landwirtschaft Gut Schwaben werden die Auswirkungen auf das Schutzgut möglichst gering gehalten und mit den Eingrünungsmaßnahmen mit einer Baum- Strauchbepflanzung abgedeckt.

### 15.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Laut Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* von 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung bietet sich die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören. Auch die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung fällt darunter.

Im Dezember 2024 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Regelung für Ausgleichsflächen bei PV-Freiflächenanlagen vereinfacht, wonach PV-Freiflächenanlagen künftig ohne zusätzlichen Ausgleichsbedarf zum Regelfall werden sollen. Demnach besteht fortan für zwei Falltypen (Anwendungsfall 1 und 2) eine vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Die bisher geltenden grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen (Standortwahl, keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche, fachgerechter Umgang mit Boden, keine Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine ausreichende Durchlässigkeit der Anlagen für Tiere) bleiben weithin unverändert bestehen.

Für das vereinfachte Verfahren werden zwei Anwendungsfälle beschrieben. Im ersten Falltyp entfällt der Ausgleich vollständig, im zweiten Falltyp liegt der Ausgleichsbedarf bei 10%, wobei dieser nach Möglichkeit zwischen den Modulreihen oder direkt angrenzend erbracht werden soll.

Unter Einhaltung nachstehender allgemeiner Voraussetzungen und Vorgaben kann das vereinfachte Verfahren (Anwendungsfall 1 oder 2) angewendet werden:

- Ausgangszustand der Anlagenfläche gehört gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-Biotop- und Nutzungstypen und hat einen Grundwert von  $\leq 3$  Wertpunkten,
- geringe naturschutzfachliche Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes,
- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine PV-Freiflächenanlage, für die folgendes gilt:
  - keine Ost-West ausgerichteten Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung der Modultische, bei der die von Modulen in Anspruch genommene Grundfläche (Projektionsfläche) mehr als 60 % der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche) in Anspruch nimmt,
  - Gründung der Module mit Ramppfählen und
  - Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden: 80 cm.

#### Vereinfachtes Verfahren - Anwendungsfall 1

Vorgaben für Gestaltung und Betrieb der PV-Freiflächenanlage:

- Anlagenfläche: max. 25 ha, davon
- Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche: max. 2,5 %.  
Dies bezieht sich auf Versiegelungen beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Ramppfähle sind hiervon explizit ausgenommen.

Unter Beachtung der vorstehenden Vorgaben liegen grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vor. In diesen Fällen entsteht diesbezüglich **kein Ausgleichsbedarf**. Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit der konkreten örtlichen Verhältnisse erforderlich.

#### Vereinfachtes Verfahren - Anwendungsfall 2

Sind die Voraussetzungen des Anwendungsfalls nicht erfüllt, so kann das Vereinfachte Verfahren im Anwendungsfall 2 zum Tragen kommen.

Vorgeben für Gestaltung und Betrieb der PV-Freiflächenanlage:

- Zielzustand: extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland (mind. Biotop- und Nutzungstyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212)
- Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind folgende Maßnahmen zu beachten:
  - Ausreichende Besonnung,
  - Begrünung unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut,

- 1-2-schürige Mahd unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitt-  
höhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder standortangepasster Bewei-  
dung

Unter Beachtung vorstehender Maßnahmen beträgt der erforderliche Umfang des zu erbringenden Ausgleichs 10% der Projektionsfläche (= senkrechte Projektion der Auf-  
ständerung mit Modulen auf den Boden). Voraussetzung hierfür ist, dass der Grund-  
wert des Ausgangszustand  $\leq 3$  Wertpunkten gemäß Biotopwertliste zu den Offenland-  
Biotop- und Nutzungstypen beträgt.

Für alle übrigen Falltypen ist der Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung des Natur-  
haushaltes rechnerisch nach der Methodik des Leifadens „Bauen im Einklang mit Na-  
tur und Landschaft“ zu ermitteln. Durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaß-  
nahmen zur Vermeidung kann dieser bei Freiflächenphotovoltaikanlagen mittels An-  
passung des Planungsfaktors um bis zu 100% reduziert werden:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{AUSGLEICHS-} \\ \text{BEDARF} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{EINGRIFFS-} \\ \text{FLÄCHE} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{WERTPUNKTE} \\ \text{BNT / M}^2 \text{ EIN-} \\ \text{GRIFFSFLÄCHE} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{BEEINTRÄCH-} \\ \text{TIGUNGS-} \\ \text{FAKTOR} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{PLANUNGS-} \\ \text{FAKTOR} \\ \hline \end{array}$$

Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

### 15.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Für den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage wird der gemäß unter 15.2 be-  
schriebene Anwendungsfall 1 herangezogen. Es liegen keine erheblichen Beeinträch-  
tigungen des Naturhaushaltes vor. Es entsteht kein naturschutzfachlicher Ausgleichs-  
bedarf für den Bereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage.

### 15.4 Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Entfällt, da kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter (außer Landschaftsbild) statt-  
findet.

### 15.5 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Entfällt, da kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter (außer Landschaftsbild) statt-  
findet.

## 16 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2009): Freiflächen - Photovoltaikanlagen. München

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Bonn – Bad Godesberg

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten berei-

nigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN [Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV] vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN [Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023] vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

#### SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG:

<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN:

<http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>