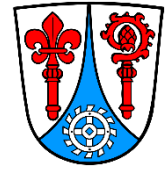


**Gemeinde Schwabsoien**

Schongauer Str. 1, 86987 Schwabsoien



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Agri-Energiepark Sachsenried“  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bundesland Bayern  
Landkreis Weilheim-Schongau  
Gemeinde Schwabsoien  
Gemarkung Sachsenried  
Flurstücke 849 (TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 848 (TF), 849 (TF), 850,  
850/2 (TF), 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF), 867 (TF)

---

**Abwägungen**

**zum Verfahren §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB**

**zum Vorentwurf in der Fassung vom 11.03.2024**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)</b> .....	4
<b>1.1 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:</b> .....	4
1.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Bauamt .....	4
1.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle .....	4
1.1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB .....	4
1.1.4 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern .....	4
1.1.5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege .....	4
1.1.6 Bayer. Landesamt für Umwelt.....	4
1.1.7 Bayerischer Bauernverband.....	4
1.1.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V.....	4
1.1.9 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.....	4
1.1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern .....	4
1.1.11 Kreishandwerkerschaft Oberland.....	4
1.1.12 Kreisheimatpfleger .....	4
1.1.13 LEW Kundencenter Schongau .....	4
1.1.14 LEW TelNet GmbH.....	4
1.1.15 Oberfinanzdirektion .....	4
1.1.16 EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH .....	4
1.1.17 Gemeinde Bidingen .....	4
1.1.18 Gemeinde Denklingen.....	4
<b>1.2 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Einwände und somit ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt bzw. sind davon nicht betroffen:</b> .....	5
1.2.1 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, mit Schreiben vom 27.09.2024 .....	5
1.2.2 LEW Verteilnetz GmbH, mit Schreiben vom 27.09.2024 .....	5
1.2.3 Landratsamt Weilheim-Schongau – SB 40.1 – Bauleitplanung, mit Schreiben vom 26.09.2024 .....	5
1.2.4 Gemeinde Altenstadt, mit Schreiben vom 24.09.2024, Formblatt Nr. 2.1 .....	5
1.2.5 Gemeinde Schwabbruck, mit Schreiben vom 19.09.2024, Formblatt Nr. 2.1 .....	5
1.2.6 Gemeinde Hohenfurch, mit Schreiben vom 17.09.2024, Formblatt Nr. 2.1 .....	5
1.2.7 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.09.2024.....	5
1.2.8 Schwaben netz GmbH, mit Schreiben vom 03.09.2024 .....	5
1.2.9 Staatliches Bauamt Weilheim, mit Schreiben vom 09.09.2024, Formblatt Nr. 2.1.....	5
1.2.10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 04.09.2024 .....	6
1.2.11 Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 30.08.2024 ...	6
1.2.12 Bischöfliche Finanzkammer, mit Schreiben vom 26.08.2024 .....	6
1.2.13 Immobilien Freistaat Bayern, mit Schreiben vom 23.08.2024 .....	6
1.2.14 Polizeiinspektion Schongau, mit Schreiben vom 23.08.2024, Formblatt Nr. 2.1.....	6
<b>1.3 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben:</b> .....	7
1.3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Umweltschutzverwaltung, mit Schreiben vom 29.08.2024 .....	7

1.3.2	Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, mit Schreiben vom 23.09.2024, Formblatt Nr. 2.5.....	7
1.3.3	Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, mit Schreiben vom 20.09.2024, Formblatt Nr. 2.5.....	10
1.3.4	Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachgebiet 41.4 – Wasserrecht, mit Schreiben vom 28.08.2024, Formblatt Nr. 2.5.....	11
1.3.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, mit Schreiben vom 23.09.2024.....	13
1.3.6	Wasserwirtschaftsamt Weilheim, mit Schreiben vom 20.09.2024.....	14
1.3.7	Gemeinde Ingenried, mit Schreiben vom 19.09.2024, Formblatt Nr. 2.4.....	18
1.3.8	Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 09.09.2024.....	19
1.3.9	Planungsverband Region Oberland, mit Schreiben vom 11.09.2024.....	21
1.3.10	Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 27.08.2024 und 23.10.2025 ...	22
<b>2.</b>	<b>Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) .....</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensleitender Beschluss .....</b>	<b>25</b>

## **1. Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)**

Abwägung der im Verfahren zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Stellungnahmen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Emailausgang vom 23.08.2024 insgesamt 42 Stellen am Verfahren beteiligt. Sie wurden gebeten, bis zum 26.09.2024 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Es wurden 24 Stellungnahmen abgegeben. Es gelten jeweils die Originalstellungnahmen.

### **1.1 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- 1.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Bauamt
- 1.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau – Brandschutzdienststelle
- 1.1.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB
- 1.1.4 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.1.5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.1.6 Bayer. Landesamt für Umwelt
- 1.1.7 Bayerischer Bauernverband
- 1.1.8 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 1.1.9 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.1.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 1.1.11 Kreishandwerkerschaft Oberland
- 1.1.12 Kreisheimatpfleger
- 1.1.13 LEW Kundencenter Schongau
- 1.1.14 LEW TelNet GmbH
- 1.1.15 Oberfinanzdirektion
- 1.1.16 EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- 1.1.17 Gemeinde Bidingen
- 1.1.18 Gemeinde Denklingen

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und obigen Nachbargemeinden keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Agri-Energiepark Sachsenried“ bleibt unverändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

**1.2 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Einwände und somit ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt bzw. sind davon nicht betroffen:**

**1.2.1 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, mit Schreiben vom 27.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis. Weitere Anmerkungen oder Bedenken sind derzeit nicht erkennbar.“*

**1.2.2 LEW Verteilnetz GmbH, mit Schreiben vom 27.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.“*

*Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft.“*

**1.2.3 Landratsamt Weilheim-Schongau – SB 40.1 – Bauleitplanung, mit Schreiben vom 26.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... zum o. g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen z. K. u. w. v. Der Sachbereich Städtebau hat keine Einwände oder Bedenken vorgetragen.“*

**1.2.4 Gemeinde Altstadt, mit Schreiben vom 24.09.2024, Formblatt Nr. 2.1**

**Stellungnahme:**

*„keine Einwendungen und Anregungen“*

**1.2.5 Gemeinde Schwabbruck, mit Schreiben vom 19.09.2024, Formblatt Nr. 2.1**

**Stellungnahme:**

*„keine Einwendungen und Anregungen“*

**1.2.6 Gemeinde Hohenfurch, mit Schreiben vom 17.09.2024, Formblatt Nr. 2.1**

**Stellungnahme:**

*„keine Einwendungen und Anregungen“*

**1.2.7 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.08.2024.“*

*Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“*

**1.2.8 Schwaben netz GmbH, mit Schreiben vom 03.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keinen Einwand erheben.“*

**1.2.9 Staatliches Bauamt Weilheim, mit Schreiben vom 09.09.2024, Formblatt Nr. 2.1**

**Stellungnahme:**

*„keine Äußerung  
Belange des staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.“*

**1.2.10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 04.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“*

**1.2.11 Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt, mit Schreiben vom 30.08.2024**

**Stellungnahme:**

*„... im Anhang übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum o.g. Planungsverfahren.“*

...

*vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o.g. Vorhaben keine Einwände.“*

**1.2.12 Bischöfliche Finanzkammer, mit Schreiben vom 26.08.2024**

**Stellungnahme:**

*„... wir danken Ihnen für die unten stehende Email und können Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mitteilen, dass gegen die Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Agri-Energiepark Sachsenried" von unserer Seite keine Einwendungen und Bedenken vorgebracht werden. Kirchliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.“*

*Die Pfarreiengemeinschaft Altenstadt erhält diese Email zur Information.“*

**1.2.13 Immobilien Freistaat Bayern, mit Schreiben vom 23.08.2024**

**Stellungnahme:**

*„vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme an der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Agri-Energiepark Sachsenried" der Gemeinde Schwabsoien. Das Plangebiet liegt außerhalb staatseigener Bergwerksfelder. Von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine staatseigenen Bergrechte betroffen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“*

**1.2.14 Polizeiinspektion Schongau, mit Schreiben vom 23.08.2024, Formblatt Nr. 2.1**

**Stellungnahme:**

*„keine Äußerung“*

**Beschluss:**

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit der Planung Einverständnis besteht bzw. keine Äußerungen und Einwendungen oder Anregungen erfolgten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Agri-Energiepark Sachsenried“ bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**

### **1.3 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben:**

#### **1.3.1 Landratsamt Weilheim-Schongau – Umweltschutzverwaltung, mit Schreiben vom 29.08.2024**

##### **Stellungnahme:**

„... zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Schwabsoien plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-Energiepark Sachsenried“ dessen Umgriff die Flurnummern 837 (TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 844, 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2, 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 81 (TF), und 867 (TF), der Gemarkung Sachsenried umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 29.08.2024, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter "Altlasten und schädliche Bodenveränderungen" im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Für etwaige Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.“

##### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Altlasten auf den genannten Flurnummern bekannt sind.

Der Hinweis zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen wird unter Punkt C wie folgt ersetzt:  
~~„Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Weilheim-Schongau zu informieren.“~~

*„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“*

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in den textlichen Hinweisen auf dem Planblatt ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

#### **1.3.2 Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachbereich Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, mit Schreiben vom 23.09.2024, Formblatt Nr. 2.5**

##### **Stellungnahme:**

„ ... die Gemeinde Schwabsoien beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Solarpark "Agri-Energiepark Sachsenried" ca. 850 m westlich des Ortes Sachsenried und 3,5 km westlich des Kernortes Schwabsoien.

Der Geltungsbereich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage umfasst die Grundstücke mit Flurnrn. 837 (TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 844, 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2, 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF) sowie 867 (TF), jeweils Gemarkung Sachsenried und weist eine Größe von insgesamt ca. 11 ,65 ha auf.

*Im Bestand ist der Geltungsbereich topografisch stark bewegt, von Grünlandbewirtschaftung geprägt und von kleineren Wald-/Gehölzbeständen umrahmt und liegt in südseitiger Hanglage zwischen der ehemaligen Bahnstrecke Schongau-Kaufbeuren und der Geländeerhebung "Wurzenbichel".*

**Naturschutzfachliche Stellungnahme:**

**Biotopschutz:**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebietskulissen (FFH, SPA, NSG, LSG) und amtlich kartierten Biotopen. Auch sonstige Schutzgegenstände (ND, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, etc.) befinden sich nicht im Plangebiet. In der amtlichen Artenschutzkartierung finden sich für den Geltungsbereich keine Nachweise.*

*Der Umweltbericht beschreibt den Ausgangszustand für das gesamte Plangebiet (11,65 ha) als durchgängig intensiv genutztes Grün- bzw. Ackerland. Hinweise auf erfolgte Vegetationskartierungen oder entsprechende Ortsbegehungen während der Vegetationsperiode finden sich derzeit jedoch weder in der Begründung noch im Umweltbericht. Nach Luftbildauswertung und insb. Analyse vorhandener Geländeneigung, erfolgtem Nutzungsregime in der Vergangenheit und Bodenkarten kommen wir jedoch zu dem Schluss, dass Teile des Plangebiets richtigerweise als Extensivgrünland und pot. sogar als arten- und strukturreiches Dauergrünland im Sinne des Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG anzusprechen sind.*

*Im Wesentlichen betrifft dies die Grundstücke mit Flurnrn. 863, 863/2, 850, 850/2 sowie 843 und 844, Gemarkung Sachsenried.*

*Zur Vermeidung von gesetzlichen Verbotstatbeständen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG sowie zur richtigen Anwendung der gesetzlichen Eingriffsregelung sind auf den genannten Grundstücken daher Vegetationskartierungen während der Vegetationszeit durchzuführen.*

*Sofern diese bereits erfolgt sind, so bitten wir um entsprechende Angaben zum Zeitpunkt der durchgeführten Kartierungen sowie zu den vorgefundenen Arten (Artenliste) im Umweltbericht.*

*Eine diesbezüglich abschließende Stellungnahme ist erst nach Sichtung der vorgenannten Untersuchungsergebnisse möglich.*

**Artenschutz:**

*Auf Seite 8 der Begründung mit Umweltbericht wird erwähnt, dass "im vorliegenden Fall zur Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und im Laufe des Verfahrens nachgereicht" wird.*

*Eine diesbezüglich abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags möglich.*

**Eingriffsregelung:**

*Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da noch weitere Erhebungen erforderlich sind (siehe hierzu unsere Ausführungen zum Punkt "Biotopschutz").*

*Die Bestandserfassung als Basis für den Ausgleichsbedarf ist gem. den Ergebnissen der vorgenannten noch erforderlichen Vegetationskartierung ggf. anzupassen.*

*Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und -Umfangs erfolgt gem. den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand 2021 (vgl. hierzu Umweltbericht, S. 24). Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird gem. Umweltbericht, S. 25 ein Planungsfaktor i.H.v. 50% angesetzt.*

*Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand 2021 die Anwendung eines Planungsfaktors i.H.v. max. 20% vorsieht. Die rechnerische Ermittlung von Kompensationsbedarf und -Umfang ist daher auch diesbezüglich anzupassen.*

*Eine Verschneidung von Leitfaden und dem ergänzenden Rundschreiben zur bau- u. landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des StMB ist nicht vorgesehen. Zudem ist insb. die GRZ und der damit zusammenhängende Modulreihenabstand von essentieller Bedeutung für die Erreichung von naturschutzfachlich hochwertigen Grünlandbeständen auf der Anlagenfläche.*

**Sonstiges:**

*Auf das Schreiben des Umweltministeriums vom 02.02.2024 (Az.: 62e-U8645.0- 2018/36-55), siehe <https://www.energieatlas.bayern.de/sites/default/files/Ministerialschreiben%20vom%2002.02.2024%20zu%20wolfsabweisende%20Z%C3%A4unung%20bei%20Photovoltaik->*

*Freiflächenanlagen.pdf, zur wolfsabweisenden Zäunung von Freiflächenphotovoltaik-Anlagen wird an dieser Stelle hingewiesen.*

*In Bezug auf die erwähnte pot. geplante Weidenutzung der Agri-PV-Anlage möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass eine naturschutzorientierte Beweidung aufgrund des selektiven Fressverhaltens bei Schafen konzeptionell sehr anspruchsvoll ist, da bevorzugt insb. wertvolle und hochverdauliche Pflanzen und Pflanzenteile verbissen werden (und somit schnell aus dem Bestand verschwinden). Wir empfehlen daher bereits von Anfang an eine extensive Beweidung mit Rindern und oder Pferden anzustreben.*

*Alternativ zur Beweidung wird unter Ziffer 2.3.2.1 des Umweltberichts auch die 2-schürige Mahd beschrieben. Hierbei sollten jedoch die Schnittzeitpunkte angepasst werden; das artenreiche Dauergrünland im Sinne des Lebensraumtyps 6510 "Magere Flachlandmähwiesen" wird i.d.R. bereits ab Anfang/ Mitte Juni gemäht.*

**Grünordnung:**  
Keine Äußerung.

**Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:**  
*Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen."*

### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird etwas verkleinert. Das Flurstück Nr. 844, Gemarkung Sachsenried, entfällt vollständig. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst demnach folgende Flurstücke: Fl.-Nrn. 837(TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2 (TF), 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF), 867 (TF), Gmkg. Sachsenried. Der Geltungsbereich reduziert sich auf ca. 10,63 ha. Die Planzeichnung und die Textteile werden entsprechend angepasst.

### **Naturschutzfachliche Stellungnahme: Biotopschutz:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb von Schutzkulissen und amtlich kartierten Biotopen liegt und auch sonstige Schutzgegenstände sich nicht im Plangebiet befinden.

Es wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden der Geltungsbereich angepasst und eine Teilfläche als zu erhalten festgesetzt, um Eingriffe in hochwertige Grünlandbestände auszuschließen. Der Ausgleich potenziell unvermeidbarer Beeinträchtigungen wird entsprechend aktualisiert und erfolgt gemäß dem neuen Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

### **Artenschutz:**

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Unterlagen eingearbeitet.

### **Eingriffsregelung:**

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird gemäß dem Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021, angepasst.

Grundsätzlich kann der Eingriff im Bereich eines Sondergebietes für Photovoltaik mit einer Grundflächenzahl von 0,7 nicht mit dem Eingriff beispielsweise im Bereich eines Gewerbegebietes mit der gleichen Grundflächenzahl gleichgesetzt werden, da ein Großteil des Eingriffes schon durch die geringe faktische Versiegelung vermieden wird. Auch die Entwicklung von Grünland innerhalb der PV-Anlage führt zu einer Aufwertung der Fläche, welche zuvor intensiv ackerbaulich genutzt wurde. Gemäß Auskunft von Seiten des StMUV zu diesem Thema soll das Hinweispapier dazu dienen, den erforderlichen Ausgleichsbedarf möglichst auf internen Ausgleichsflächen zu ermöglichen. Im Moment ist eine Überarbeitung der Eingriffsregelung für PV-Anlagen in Bearbeitung, in der nach

derzeitigem Stand auch der Planungsfaktor ohne Begrenzung geöffnet werden soll. Am Planungsfaktor wird daher festgehalten.

**Sonstiges:**

Unter Punkt 6 Einfriedungen in den Festsetzungen ist bereits festgesetzt, dass die Einfriedung während einer Beweidung wolfabweisend zu sein hat.

Für die Fläche unterhalb der PV-Module ist die Beweidung mit Rindern vorgesehen. [Die Pflegemaßnahmen bei fehlender Beweidung werden, wie erwähnt überarbeitet und der erste Schnittzeitpunkt auf „ab Anfang/Mitte Juni“ festgelegt. Die entsprechenden Stellen in den Festsetzungen und im Umweltbericht werden angepasst.](#)

**Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:**

Wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche eingearbeitete Änderungen werden in den Unterlagen farblich hervorgehoben.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in der Planzeichnung, in den Festsetzungen, in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

**1.3.3 Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, mit Schreiben vom 20.09.2024, Formblatt Nr. 2.5**

**Stellungnahme:**

*„... Gegen die Planung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen.*

*Die Ausführung in den Textfestsetzungen Ziff. 9.2 zu den Lärmmessungen kann gestrichen werden. Bei vorliegenden Abständen des Transformators zu den nächstgelegenen Immissionsorten sind relevante Lärmimmissionen oder eine Einwirkung durch tieffrequente Geräusche (wie beschrieben) nicht zu erwarten.*

*Im Umweltbericht Ziff. 2.1.1.1 zur Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch kann der letzte Absatz ab "Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung ... usw." gestrichen werden.*

*In Ziff. 2.2.3 zu den Auswirkungen auf den Menschen fehlt noch ein Satz, dass eine erhebliche Belästigung durch Blendung an den nächstgelegenen Wohnhäusern aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden kann."*

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine relevanten Lärmimmissionen durch tieffrequente Geräusche zu erwarten sind. [Die angesprochene Festsetzung wird in die textlichen Hinweise verschoben.](#)

Die Formulierung im Umweltbericht zu Schutzgut Mensch bleibt bestehen. Es ergibt sich keine Änderung an dieser Stelle.

Der Text unter 2.2.3 zu den Auswirkungen auf den Menschen wird wie folgt ergänzt: [„\[...\] Eine Belästigung durch Blendung an den nächstgelegenen Wohnhäusern kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.“](#)

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in den Festsetzungen bzw. textlichen Hinweisen auf dem Planblatt sowie in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt bzw. geändert.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**

**1.3.4 Landratsamt Weilheim-Schongau – Sachgebiet 41.4 – Wasserrecht, mit Schreiben vom 28.08.2024, Formblatt Nr. 2.5**

**Stellungnahme:**

*„...Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Agri-Energiepark Sachsenried" besteht grundsätzlich Einverständnis. Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten. Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.*

Gebietskulisse:

*Der Planbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet nach § 78b WHG für ein HQextrem. Oberirdische Gewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.*

*Erkenntnisse, dass das Planungsgebiet in einem sog. wassersensiblen Bereich liegt, in dem über die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinaus in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht zu nehmen ist, liegen nicht vor. Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist laut vorgelegter Planung als gering einzustufen und wird durch entsprechende Maßnahmen gering gehalten.*

Beseitigung Niederschlagswasser:

*Hinsichtlich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Module selbst ist aus wasserrechtlicher Sicht festzustellen, dass es sich hierbei um keine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 54 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 2 WHG handelt, da es schon am Tatbestand der Sammlung fehlt. Laut den Ausführungen in Nr. 2.2.1.3 der Begründung läuft das Niederschlagswasser von den Modulen frei ab und wird großflächig über eine geschlossene Pflanzendecke im gesamten Planbereich versickert, was den Grundsätzen der Niederschlagswasserbeseitigung entspricht. Damit besteht bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Module keine wasserrechtliche Zulassungspflicht. Im Übrigen wird auf den Praxis-Leitfaden des LfU für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen hingewiesen.*

*Mit Blick auf die mögliche Errichtung von Technik- und Geräteräumen hat die Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.*

*Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NwFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.*

*Sollten in Technik- und Geräteräumen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden, bspw. in Transformatorenhäusern, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu beantragen, nachdem eine Erlaubnisfreiheit gern. § 2 Nr. 1 NwFreiV bei Einleitung ins Grundwasser und gem. Nr. 3.1 TREN OG bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer hier ausscheidet. Auf das LfU-Merkblatt 4.5/5 "Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen wird hingewiesen. In Nr. 6.23 des vorstehenden Merkblattes werden die Anforderungen an Transformatorenhäuser beschrieben.*

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

*Sofern Transformatoren im Plangebiet Öle als Kühl- bzw. Isoliermedium enthalten, handelt es sich bei diesen als sog. HBV-Anlagen um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG. Hiernach sind die besonderen Gewässerschutzanforderungen in der Form zu beachten, dass durch Errichtung und Betrieb dieser Anlagen eine nachteilige Veränderung von Gewässereigenschaften nicht besorgt werden darf.*

*Sofern die verwendete Menge an wassergefährdenden Stoffen 220 Liter übersteigt, sind zusätzlich die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.*

*Davon unabhängig wird bei Umsetzung der Planung auf die Einhaltung der Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes nach § 5 Abs. 1 WHG hingewiesen, wonach bei allen Handlungen und Maßnahmen nachteilige Veränderungen von Gewässereigenschaften zu vermeiden sind.*

*Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden."*

### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

#### Gebietskulisse:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in ermittelten, vorläufig gesicherten, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem HQextrem Risikogebiet liegt. Auch wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine oberirdischen Gewässer befinden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht im wassersensiblen Bereich liegen und eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts als gering einzustufen ist.

#### Beseitigung Niederschlagswasser:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. der Versickerung des Niederschlagswassers Einverständnis besteht. Auch wird zur Kenntnis genommen, dass die Errichtung von Technik- und Geräteräumen unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen hat.

Der Hinweis zur Erlaubnispflichtigkeit bei Einleitung in das Grundwasser/oberirdische Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Es wird kein Niederschlagswasser, weder im Bereich der Technik- und Geräteräumen aufgefangen oder punktuell abgeleitet und soll ebenfalls breitflächig über die belebte Zone versickern, somit ist keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nötig. Im Umweltbericht unter 8.2 Ver-/Entsorgung wird bereits darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an das Trinkwassernetz nicht notwendig, sowie ein Schutzwasser- bzw. Kanalanschluss nicht erforderlich sind. Die in den Technik- und Geräteräumen wassergefährdenden Stoffe kommen nicht mit Niederschlagswasser in Berührung. Im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis je nach Bedarf gesondert zu beantragen. Der Verweis auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird zur Kenntnis genommen.

Ein textlicher Hinweis kann im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt werden:

#### *„Ver-/Entsorgung*

##### *1. Wasserver- und -entsorgung*

*Ein Schmutzwasser- bzw. Kanalanschluss oder Trinkwasseranschluss ist nicht notwendig.*

##### *2. Strom-/Telekommunikationsversorgung*

*Telekommunikationseinrichtungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich.*

*Die Energieeinspeisung der geplanten PV-Anlage im Sondergebiet erfolgt über eine noch festzulegende Übergabestation außerhalb des Geltungsbereiches. Die Kabel werden von den Enden der Modultische unterirdisch zum Technikraum verlegt."*

#### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Der Hinweis zu §62 WHG wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Durchführungsplanung zu beachten.

Ebenso sind die allgemeinen Anforderungen des Gewässerschutzes bei der Durchführungsplanung zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim S. 11). Die Stellungnahme wird separat behandelt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen auf dem Planblatt des Vorhaben- und Erschließungsplans ergänzt bzw. geändert.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**

**1.3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, mit Schreiben vom 23.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„...diesem Schreiben ist die Stellungnahme "Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Agri Energiepark Sachsenried mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabsoien" des AELF Weilheim i. OB zur weiteren Verwendung beigelegt.*

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

*Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.*

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist. Durch diese Planung geht ein erheblicher Umgriff an landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Die Fläche der Geltungsbereiche beträgt insgesamt 11,65 ha.*

*Aus diesem Grund wird ein Pflegekonzept durch Mahd oder Beweidung empfohlen.*

*Aufgrund der geplanten Umzäunung ist dafür Sorge zu tragen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bearbeitet werden können. Sinnvoll ist ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erfolgen kann (Schwengerecht/ Anwenderecht).*

*Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen, besonders Staubemissionen, sind von den Betreibern in jedem Fall zu dulden.*

*Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Feldstadel entfernt werden, sind die Eigentümer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.*

Aus dem Bereich Forsten:

*Die geplante PV-Anlage reicht bis 7 m an die angrenzenden Waldbestände heran. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass in diesen Bereichen im Abstand der Baumhöhe, insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gerechnet werden muss. Ebenso können ggf. Bewirtschaftungserschwernisse/ erhöhte Haftungsrisiken für die angrenzenden Grundstückseigentümer der Waldflächen entstehen. Weitere forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände."*

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Bei der vorliegenden Planung ist der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche nur sehr gering im Bereich der Eingrünung/Ausgleichsflächen. Die Planung sieht vor, dass die Flächen unterhalb der PV-Module mit Rindern beweidet wird. Alternativ ist die Pflege durch Mahd bei fehlender Beweidung festgesetzt und entspricht demnach den Forderungen des AELF.

Die gesetzlichen Grenzabstände von Zäunen/Eingrünung werden in der Planung bereits berücksichtigt.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen wird folgender textlicher Hinweis ergänzt:

*„4. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen*

nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.“

Ein Entfernen von Feldstadel ist nicht vorgesehen. Der Hinweis, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, den vorhandenen Stadel auf einem anderen Grundstück zu errichten, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

#### Aus dem Bereich Forsten:

Der Hinweis auf mögliche Sachschäden durch Baum- bzw. Astfall wird zur Kenntnis genommen; das Risiko trägt der Vorhabenträger. Die PV-Anlage ist keine bauliche Anlage die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Das Risiko ist somit vorrangig auf den Sachschadensbereich begrenzt. Der Vorhabenträger ist bereit, eine entsprechende Haftungsausschlussklärung zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer vorzulegen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in den textlichen Hinweisen auf dem Planblatt ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

### **1.3.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, mit Schreiben vom 20.09.2024**

#### **Stellungnahme:**

*„... anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Beachtung.*

*zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.*

*Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.*

*Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.*

*Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.*

#### **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Rechtliche fachliche Hinweise und Empfehlungen**

*Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.*

##### **1.1 Oberirdische Gewässer**

###### **1.1.1 Allgemeines**

*Im Planungsgebiet verlaufen keine Gewässer. It. Fließgewässernetz (FGN25).*

###### **1.1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen**

*Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen verstärkten Oberflächenabfluss beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes*

*vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.*

*Die Errichtung von Agri-PV Anlage führt nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Abflussverhältnisse. Nachteilige Auswirkungen auf z. B. die Vegetation, die Bodenstruktur oder die Bodenerosion sind zu vermeiden (siehe Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).*

*Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.*

#### Vorschlag für Festsetzungen

*"Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."*

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*"Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:*

*Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Es sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser vermeiden.*

*Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."*

### **1.2 Grundwasser**

*Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor, daher können keine Aussagen zum Grundwasserflurabstand getroffen werden.*

*Grundsätzlich dürfen schützende Deckschichten durch das Vorhaben nicht durchstoßen werden. Ob durch den Bau der PV-Anlage auf das Grundwasser eingewirkt wird, kann derzeit nicht gesagt werden.*

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*"Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss."*

*"Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Gründungspfählen oder Bodenanker), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen."*

### **1.3 Altlasten und Bodenschutz**

#### **1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

*Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis zu den Altlasten im Plan wird jedoch ausdrücklich begrüßt.*

#### **1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz**

*Durch das Einbringen der Trägerkonstruktion und durch die Bauarbeiten werden die Belange des Bodenschutzes berührt.*

*Die Festsetzungen im Plan unter Ziff. 7 werden daher ausdrücklich begrüßt.*

*Bei grund- oder stauwasserbeeinflussten Böden kann die Bodenfeuchte Einfluss auf die Materialeigenschaften und auf Lösungsprozesse von Stoffen der Ramm-/Schraubfundamente haben. Sofern Grundwasser-/Stauwasser beeinflussten Böden im Plangebiet vorliegen, kann der Einsatz von verzinkten Stahlträgern im Boden derzeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden. Dies ist bei der Materialauswahl zu beachten und sollte im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden.*

Vorschläge für textliche Festsetzung im Plan:

*"Das Bodenfeuchtemillieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Staunässe ist im Bereich der Trägerkonstruktion zu vermeiden, ggf. sind entsprechende Maßnahmen sind vor Errichtung zu ergreifen (z.B. Herstellen der Sickerfähigkeit durch Bodenaustauschmaßnahmen)."*

Vorschläge für weitere Hinweise zum Plan:

*"Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten."*

**1.3.3 Niederschlagswasser**

*Die Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser nicht explizit zu sammeln, sondern dezentral über die bereits vorhandene Oberbodenzone breitflächig zu versickern (ohne Sammlung), hiermit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.*

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

*"Die Grünflächen zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss selbst mit Aufstellen der PV-Module dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von breiten Abflusshindernissen möglichst frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, dichte Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss deutlich behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind in Hanglage unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen, weshalb Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig ist."*

**2. Zusammenfassung**

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden."*

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die grundsätzliche Zustimmung bei Beachtung der vorliegenden Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. rechtliche fachliche Hinweise und Empfehlungen:

Die Planung liegt in keinem Risikogebiet für Hochwasser und gemäß Umweltatlas ist unter Naturgefahren punktuell im Bereich Planung nur mit mäßigem Abfluss zu rechnen. Der Hinweis auf die Arbeitshilfe zu Hochwasserschutz in Bauleitplanungen wird zur Kenntnis genommen, ist in der aktuell Planung nicht weiter relevant.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planungsgebiet keine Gewässer lt. Fließgewässernetz verlaufen.

1.1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung von Agri-PV-Anlagen führt wie oben erwähnt nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Abflussverhältnisse. Die Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten zeigt im Bereich der Vorhabenfläche an wenigen Stellen eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss. In der nördlichen Fläche sind zwei kleine Bereiche als potenzielle Geländesenken und Aufstaubereiche kartiert. Die örtliche Situation ist in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die wasserempfindlichen Anlagenteile (technische Anlagen, wie z. B. Speicher) sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nicht in diesen Senken oder potenziellen Abflusswegen vorgesehen. Die Aufständigung der PV-Module stellt zudem kein Abflusshindernis dar. Nachdem die Modulunterkante mind. 2,10 m beträgt, ist von keiner Gefährdung der Module durch Stauwasser auszugehen.

Die Fläche innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist grundsätzlich als Grünland mit dauerhafter Grasnarbe zu erhalten und zu pflegen. Nach dem Eingriff ist von keiner größeren Erosionsgefährdung als zuvor auszugehen.

Aufgrund der geringen Versiegelung auf der Fläche führt das Vorhaben zur keiner erheblichen Beeinträchtigung im Vergleich zur bestehenden Situation. Es sind keine Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser zu erwarten und keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Zur Klarstellung wird dennoch folgender textlicher Hinweis ergänzt:

„Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

### 1.2 Grundwasser

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Grundwasserstandbeobachtungen im Plangebiet vorliegen.

Die genannten Hinweise werden in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes ergänzt:

"Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss."

"Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Gründungspfählen oder Bodenanker), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen."

### 1.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach bisherigen Stand kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis zu den Altlasten bleibt im Plan bestehen.

#### 1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Der Grundwasserabstand ist gemäß Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten des UmweltAtlas > 2 m. Von einem Eindringen der Gründung in den Grundwasserbereich ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen. Um einen Eintrag von Zink in den Boden dennoch zu verhindern, wird in Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter folgende Festsetzung unter 7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz aufgenommen:

„Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden. Gleiches gilt für Bereiche, in denen mit Staunässe zu rechnen ist. In diesem Fall sind ebenso Maßnahmen zur Vermeidung von Staunässe vor der Errichtung zulässig.“

Die entsprechenden Stellen in der Begründung bzw. im Umweltbericht werden ergänzt.

Die textlichen Hinweise werden folgendermaßen ergänzt:

"Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden."

#### 1.3.3 Niederschlagswasser

Das Einverständnis zur Niederschlagsbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Die Versickerung ist auf der gesamten Fläche vorgesehen. Es sind keine abgegrenzten Bereiche (z. B. Versickerungsmulden) ausgewiesen. Zwischen den einzelnen Modulen sind standardmäßig Abstände vorgesehen, die das Abtropfen von Niederschlagswasser und somit eine breiflächige Versickerung ermöglichen. Die Vorhabenfläche ist grundsätzlich vor Verdichtung, Verunreinigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Bodens zu schützen. Gesetzliche Regelungen sind grundsätzlich einzuhalten. Durch das Vorhaben ist von keiner Beschädigung der Bodenstruktur auszugehen, die die Versickerungsleistung erheblich beeinträchtigt. Lediglich im Bereich der technischen Nebenanlagen bzw. Speicher erfolgt eine tatsächliche Versiegelung des Bodens. Diese ist jedoch geringfügig. Um die Flächeninanspruchnahme noch besser auszunutzen, werden außerdem Speicher zugelassen. Die Integration von Speichertechnologien ist ein zentraler Bestandteil der Energiewende, da sie Netzschwankungen ausgleichen, gezielt überschüssigen Strom aus erneuerbarer Energie (z. B. zu Spitzenzeiten) aufnehmen und Industrie und Haushalte versorgen können, auch wenn Strom teuer oder knapp ist.

Aufgrund der Zulässigkeit von Speichern wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes überarbeitet und lautet wie folgt:

„1.1 Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik + Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 837(TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2 (TF), 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF), 867 (TF), Gmkg. Sachsenried.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt."

Aufgrund der Zulässigkeit von Speichern wird außerdem die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen überarbeitet, dass für Gebäude dieselbe maximale Höhe wie für Module, bis 5,00 m, zugelassen wird und wie folgt ergänzt:

„Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z. B. technische Aufbauten, Blitzschutz, Antennen) erforderlich sind. Sie sind jeweils auf die technische maximal notwendige Höhe zu begrenzen.“

## 2. Zusammenfassung

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden wie oben aufgeführt behandelt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in den Festsetzungen bzw. textlichen Hinweisen auf dem Planblatt sowie in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

### **1.3.7 Gemeinde Ingenried, mit Schreiben vom 19.09.2024, Formblatt Nr. 2.4**

#### **Stellungnahme:**

*„Der Abstand der geplanten Anlage zur Wohnbebauung des Ortsteils Am Bahnhof beträgt 300 bis 400 m.*

*Zum Schutz und Erhalt der Wohn- und Lebensqualität dieser Personen erhebt die Gemeinde Ingenried Einwendungen.*

*Die Blickbeziehung von Ingenried auf die Anlage ist durch die Größe und der Lage am Südhang extrem beeinträchtigt und hat auf das Landschaftsbild in der Fernwirkung eine erheblich negative Wirkung.*

*In der Gemeinde Ingenried findet am 24. November 2024 ein Bürgerbegehren gegen PV-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen statt. Erst zu diesem Zeitpunkt wird deutlich wie die Bevölkerung zu derartigen Vorhaben steht.*

*Anlage: GR-Beschluß vom 11.09.2024"*

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Einwendungen von der Gemeinde Ingenried werden zur Kenntnis genommen.

Schädliche Immissionen wie Blendungen oder Lärm sind bei dem angegebenen Abstand nicht zu erwarten. Von der genannten Wohnbebauung des Ortsteils Am Bahnhof kann es zur südlich gelegenen Teilfläche zu teilweisen Blickbeziehungen kommen. Ein gänzlich Verstecken der PV-Anlage ist oft nicht möglich, jedoch kann die Anlage mithilfe der festgesetzten Eingrünung in Kombination mit den vorhandenen Wald- und Gehölzbeständen in den Landschaftsraum eingebunden werden. Erneuerbare Energien sind eine moderne Form der Landnutzung und müssen sich in der Kulturlandschaft nicht komplett verstecken, sondern können sogar als Weiterentwicklung dieser betrachtet werden. Die Gemeinde kommt in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Sicherstellung der Versorgung mit erneuerbaren Energien den betroffenen Belangen überwiegt. Nach § 2 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die Gemeinde hält daher an der Planung fest.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Agri-Energiepark Sachsenried“.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

**1.3.8 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 09.09.2024**

**Stellungnahme:**

*„... anbei sende ich Ihnen die landesplanerische Stellungnahme zu O.g. Bauleitplanverfahren.*

*die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:*

**Planung**

*Die Gemeinde Altenstadt plant im südwestlichen Gemeindegebiet die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 837 (TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 844, 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2, 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF), 867 (TF), Gmkg. Sachsenried. Die Vorhabenfläche liegt ca. 850 m westlich von Sachsenried und ungefähr 3,5 km westlich von Schwabsoien.*

*Die Größe der Anlage soll inklusive der Flächen für die Eingrünung insgesamt ca. 11,65 ha betragen. Die genaue Planung der Anlage und Modulflächen ist noch in Klärung. Derzeit werden die Flächen als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.*

*Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.*

**Bewertung**

Erneuerbare Energien

*Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sollen erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Die Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig entwickeln. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass verstärkt erneuerbare Energiequellen genutzt werden (vgl. Regionalplan Oberland (RP17) B X 3.1 G). Unter der Voraussetzung, dass die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien raumverträglich und unter Abwägung aller relevanten fachlichen Belange erfolgt, entspricht die vorliegende Planung grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.*

*Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen, insbesondere in bisher ungestörten Landschaftsbereichen, in denen der Neubau von Infrastruktureinrichtungen nach LEP 7.1.3 G möglichst vermieden werden sollte. Aus diesem Grund sollen solche Anlagen gemäß LEP 6.2.3 G bevorzugt auf vorbelastete Standorte gelenkt werden.*

*An geeigneten Standorten soll zudem eine Vereinbarkeit der Solarstromerzeugung mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion, angestrebt werden.*

*Der geplante Standort weist keine Vorbelastung im landesplanerischen Sinne auf. Autobahnabschnitte und Bahntrassen sind im Gemeindegebiet Schwabsoien nicht vorhanden. Laut Planunterlagen wären vorbelastete Flächen im Sinne des LEPs und den Vorgaben des Leitfadens "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" innerhalb des Gemeindegebietes Schwabsoien Flächen grundsätzlich vorhanden, z. B. entlang der Staatsstraße 2014 und der Kreisstraße WM23 sowie in der Nähe der vorhandenen PV-Anlage nördlich von Sachsenried. Es sollte folglich eine Begründung ergänzt werden, weshalb jene Flächen für die Entwicklung einer weiteren Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht in Anspruch genommen werden.*

Landwirtschaft

*Gemäß LEP 5.4.1 G soll sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf den notwendigen Umfang beschränken (vgl. auch RP 17 BIII 2 Z). Laut Planunterlagen soll die Fläche unterhalb der Module weiterhin überwiegend als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt werden können. Um Falschinterpretationen zu vermeiden sollte bei der Verwendung des Begriffs "Agri-Energiepark" eine Agri-PV-Lösung im Sinne der DIN SPEC 91434 sowie daraus folgende anzupassende Festsetzungen geprüft werden.*

### Natur und Landschaft

*Bei der Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist grundsätzlich auf eine an die Umgebung schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G). Aufgrund der Blickbeziehungen zu den Ortschaften Sachsenried und Ingenried kommt der Einbindung in die Landschaft zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung erhöhte Bedeutung zu. Durch die Eingrünung der Anlagen jeweils in Randbereichen sollen die Anlagenteile in die Landschaft mittels neuer Gehölzstrukturen eingebunden werden.*

*Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.*

### Windenergie

*Die geplante Anlage grenzt im westlichen Bereich an ein im Regionalplan Oberland ausgewiesenes Vorranggebiet Wind an. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (vgl. RP 17 B X 3.3.2 Z). Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen dürfen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken (vgl. RP 17 B X 3.3.3 Z). Nach Abstimmung mit der Regionsbeauftragten kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Vorranggebiet durch die vorliegende Planung nicht erheblich eingeschränkt wird und somit der Planung nicht entgegensteht.*

### Ergebnis

*Bei Berücksichtigung des raumordnerischen Grundsatzes zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte sowie der Belange der Landwirtschaft und von Natur und Landschaft stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen."*

## **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

### Planung

Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird etwas verkleinert. Das Flurstück Nr. 844, Gemarkung Sachsenried, entfällt vollständig. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst demnach folgende Flurstücke: Fl.-Nrn. 837(TF), 838 (TF), 841 (TF), 842 (TF), 843 (TF), 848 (TF), 849 (TF), 850, 850/2 (TF), 863 (TF), 863/2 (TF), 864 (TF), 865 (TF), 867 (TF), Gmkg. Sachsenried. Der Geltungsbereich reduziert sich auf ca. 10,63 ha. Die Planzeichnung und die Textteile werden entsprechend angepasst.

### Bewertung

#### Erneuerbare Energien

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der gewählte Standort als nicht vorbelastet gilt. Gemäß dem LEP 6.2.3 Photovoltaik (G) sollen PV-Anlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Es soll aber auch auf geeigneten Standorten auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Fläche, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Die gewählten Flächen werden derzeit bereits landwirtschaftlich als Weideflächen für Rinder genutzt, weshalb sich die Flächen für eine kombinierte Nutzung mit solarer Energiegewinnung eignen, ohne andere landwirtschaftliche Flächen zu überplanen. Folglich ist der Verlust der lw. Fläche in diesem Fall nur minimal im Bereich der Eingrünung und Ausgleichsflächen. Deshalb entspricht der gewählte Standort den Grundsätzen des LEP trotz der fehlenden Vorbelastung.

Zudem ist noch anzumerken, dass sich die gewählten Flächen in der PV-Förderkulisse für benachteiligte Gebiete gem. EEG §3 Nr. 7a) und b) befindet.

Die Standortalternativenprüfung findet grundsätzlich auf Ebene des Flächennutzungsplans statt und kann auf Ebene des Bebauungsplans entfallen. Die Ausführungen zur Prüfung von Standortalternativen werden deshalb in der Begründung auf Ebene des Flächennutzungsplans ergänzt.

Um die Flächeninanspruchnahme noch besser auszunutzen, werden außerdem Speicher zugelassen. Die Integration von Speichertechnologien ist ein zentraler Bestandteil der Energiewende, da sie Netzschwankungen ausgleichen, gezielt überschüssigen Strom aus erneuerbarer Energie (z. B. zu Spitzenzeiten) aufnehmen und Industrie und Haushalte versorgen können, auch wenn Strom teuer oder knapp ist. Die Fläche wird als „Sondergebiet Photovoltaik und Speicher“ festgesetzt. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

### Landwirtschaft

Das Vorhaben entspricht einer Agri-PV im Sinne der DIN SPEC 91434 Kategorie I 1D, Dauergrünland mit Weidenutzung. Die Bewirtschaftung unterhalb der Module sowie die Mindesthöhe der

Modulunterkante von 2,10 m ist festgesetzt. [Die Begründung wird unter 8.3 Beschreibung der Photovoltaikanlage entsprechend ergänzt.](#)

#### Natur und Landschaft

Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden separat behandelt.

#### Windenergie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung das Vorranggebiet Windenergie nicht erheblich einschränkt und somit nicht entgegensteht.

#### Ergebnis

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in der Planzeichnung, den Festsetzungen bzw. textlichen Hinweisen auf dem Planblatt sowie in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

### 1.3.9 Planungsverband Region Oberland, mit Schreiben vom 11.09.2024

#### **Stellungnahme:**

*„... anbei die Stellungnahme des Planungsverbandes zum o.g. Verfahren. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.“*

*„... auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **09.09.2024** an.“*

#### **Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Der Verweis auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern, vom 09.09.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung wird zur besseren Nachvollziehbarkeit erneut aufgeführt:

#### Planung

Die Zusammenfassung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. [Das Plangebiet wird etwas verkleinert. Das Flurstück Nr. 844, Gemarkung Sachsenried, entfällt vollständig. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst demnach folgende Flurstücke: Fl.-Nrn. 837\(TF\), 838 \(TF\), 841 \(TF\), 842 \(TF\), 843 \(TF\), 848 \(TF\), 849 \(TF\), 850, 850/2 \(TF\), 863 \(TF\), 863/2 \(TF\), 864 \(TF\), 865 \(TF\), 867 \(TF\), Gmkg. Sachsenried. Der Geltungsbereich reduziert sich auf ca. 10,63 ha. Die Planzeichnung und die Textteile werden entsprechend angepasst.](#)

#### Bewertung

##### Erneuerbare Energien

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der gewählte Standort als nicht vorbelastet gilt. Gemäß dem LEP 6.2.3 Photovoltaik (G) sollen PV-Anlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. Es soll aber auch auf geeigneten Standorten auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Fläche, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Die gewählten Flächen werden derzeit bereits landwirtschaftlich als Weideflächen für Rinder genutzt, weshalb sich die Flächen für eine kombinierte Nutzung mit solarer Energiegewinnung eignen, ohne andere landwirtschaftliche Flächen zu überplanen. Folglich ist der Verlust der lw. Fläche in diesem Fall nur minimal im Bereich der Eingrünung und Ausgleichsflächen. Deshalb entspricht der gewählte Standort den Grundsätzen des LEP trotz der fehlenden Vorbelastung.

Zudem ist noch anzumerken, dass sich die gewählten Flächen in der PV-Förderkulisse für benachteiligte Gebiete gem. EEG §3 Nr. 7a) und b) befindet.

Die Standortalternativenprüfung findet grundsätzlich auf Ebene des Flächennutzungsplans statt und kann auf Ebene des Bebauungsplans entfallen. Die Ausführungen zur Prüfung von

Standortalternativen werden deshalb in der Begründung auf Ebene des Flächennutzungsplans ergänzt.

Um die Flächeninanspruchnahme noch besser auszunutzen, werden außerdem Speicher zugelassen. Die Integration von Speichertechnologien ist ein zentraler Bestandteil der Energiewende, da sie Netzschwankungen ausgleichen, gezielt überschüssigen Strom aus erneuerbarer Energie (z. B. zu Spitzenzeiten) aufnehmen und Industrie und Haushalte versorgen können, auch wenn Strom teuer oder knapp ist. Die Fläche wird als „Sondergebiet Photovoltaik und Speicher“ festgesetzt. [Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.](#)

#### Landwirtschaft

Das Vorhaben entspricht einer Agri-PV im Sinne der DIN SPEC 91434 Kategorie I 1D, Dauergrünland mit Weidenutzung. Die Bewirtschaftung unterhalb der Module sowie die Mindesthöhe der Modulunterkante von 2,10 m ist festgesetzt. [Die Begründung wird unter 8.3 Beschreibung der Photovoltaikanlage entsprechend ergänzt.](#)

#### Natur und Landschaft

Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden separat behandelt.

#### Windenergie

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung das Vorranggebiet Windenergie nicht erheblich einschränkt und somit nicht entgegensteht.

#### Ergebnis

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss:**

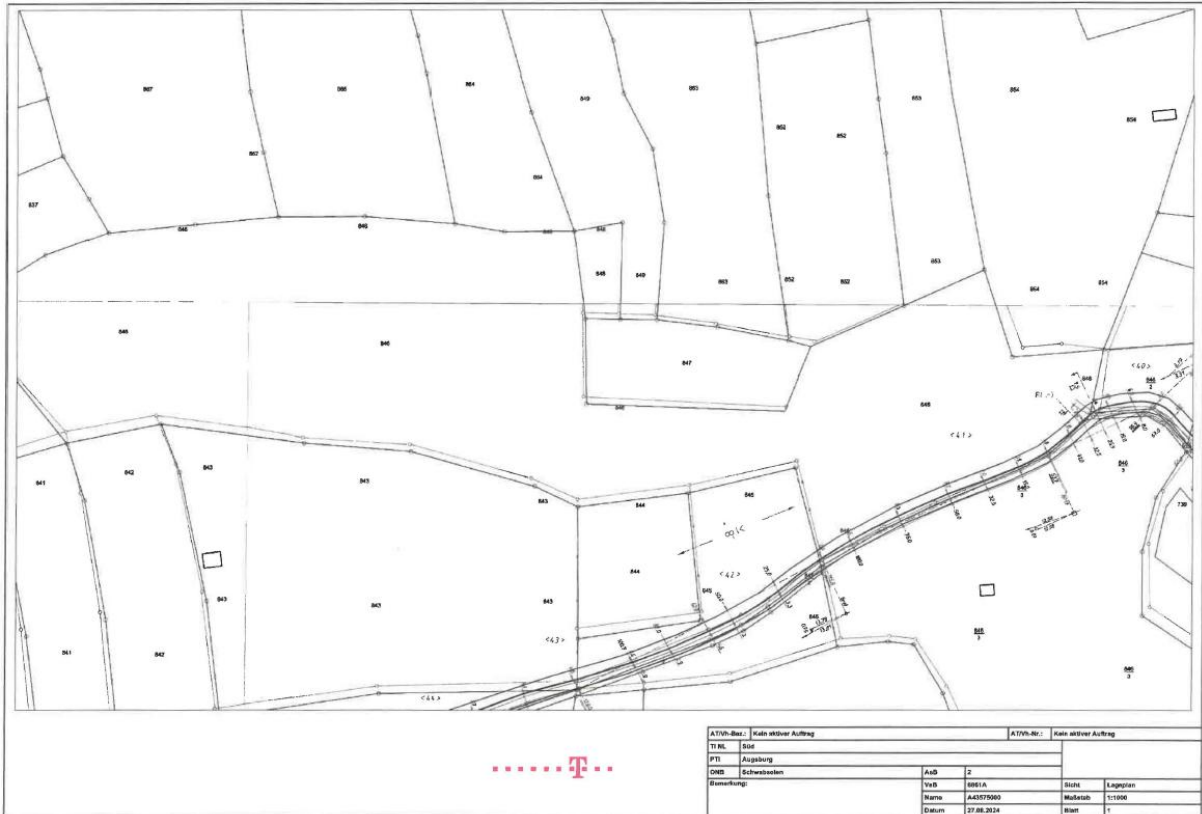
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in der Planzeichnung, den Festsetzungen bzw. textlichen Hinweisen auf dem Planblatt sowie in der Begründung und dem Umweltbericht ergänzt bzw. geändert.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

#### 1.3.10 **Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 27.08.2024 und 23.10.2025**

##### **Stellungnahme vom 27.08.2024:**

*„... vielen Dank für ihre Information. Ich habe mir die Flurnummern 844 850 850/2 837 838 841 842 843 848 849 863 863/2 864 865 867 in unseren Systemen angesehen. Wie sie in meinem Lageplan im Anhang sehen können, kreuzt nur die Flurnummer 843 mit der unteren Ecke eine Kabeltrasse von uns. An dieser Stelle bitte ich um Vorsicht und mindestens 2 Meter Abstand, dass wir jederzeit problemlos ran können zwecks Entstörungen und anderen Angelegenheiten. Ansonsten haben wir in den Flurnummern nichts liegen.“*



11

**Erneute Stellungnahme vom 23.10.2025 zur weiteren Abstimmung:**

„... die Trasse der Deutschen Telekom AG auf dem von meinem Kollegen beschriebenen Flurstück 843 liegt 4,8m vom Fahrbahnrand entfernt und ist in zwei Leerrohren DN50 auf einer Tiefe von mind. 60cm aber eher auf 90cm verlegt.

D.h. eine Überbauung (Aufständigung) der Solaranlage und auch eine Begrünung sind absolut kein Problem und es müssen auch keine 2m Sicherheitsabstand eingehalten werden. Hecken und Sträucher sind auch absolut unproblematisch.

Durch ausreichende Rohrkapazitäten muss auch nie mehr das Leerrohrpaket vor Ort aufgegraben bzw. freigelegt werden.“

**Sachlage und Behandlungsvorschlag:**

Die Betroffenheit der unteren Ecke der Flurnummer 843 wird zur Kenntnis genommen. Es wird außerdem zur Kenntnis genommen, dass eine Überbauung der Solaranlage sowie eine Begrünung mit Hecken und Sträuchern als unproblematisch eingestuft wird.

Die Planung wird dennoch hinsichtlich des Zaunverlaufes geringfügig angepasst.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden wie im Behandlungsvorschlag vorgetragen in der Planzeichnung ergänzt bzw. geändert.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**

## **2. Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.08.2024 bis 26.09.2024 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.08.2024 wurden zum Vorentwurf in der Fassung vom 11.03.2024 **keine** Stellungnahmen abgegeben.

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

<b>Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)</b>
---

### **3. Verfahrensleitender Beschluss**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 17.11.2025 von den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und diese beschlussmäßig behandelt und abgewogen.

#### **Billigungsbeschluss:**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Energiepark Sachsenried" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.F. vom 11.03.2024 ist entsprechend den vorgenannten Beschlüssen zu überarbeiten. Die Änderungen/Ergänzungen sind farblich darzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage in Abstimmung mit dem Planungsbüro Neidl + Neidl, 92237 Sulzbach-Rosenberg vorzunehmen.

Diese Fassung erhält die Bezeichnung „Entwurfssfassung“ sowie das Datum der Gemeinderatssitzung vom 17.11.2025.

Der Gemeinderat Schwabsoien billigt hiermit die Entwurfssfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Energiepark Sachsenried", bestehend aus einer Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einer Begründung mit Umweltbericht.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**

#### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung:**

Der Gemeinderat Schwabsoien beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfssfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Energiepark Sachsenried" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Verwaltung wird hierzu mit der Durchführung beauftragt.

**Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen (ohne Beteiligung von Gemeinderat Kirchmayr)**