

## **Markt Tann**

**Flächennutzungsplan, 27. Änderung  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung**

**„Sondergebiet  
Photovoltaikpark Zimmern“**

## **Begründung**

### *Verfahrensstand*

Entwurf zu den Verfahren gemäß  
§§ 3.2 und 4.2 BauGB

### *Planungsträger*

Markt Tann  
Marktplatz 6  
84367 Tann

### *Bearbeitung*

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

### *Stand*

26.09.2024

## Inhalt

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

Umweltbericht

# 1 Planungsanlass

Am nordwestlichen Ortsrand von Zimmern soll auf Basis eines Bebauungsplans ein Sondergebiet mit einer Geltungsbereichsgröße von 3,94 ha für die angestrebte Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

# 2 Planungsziele

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele:

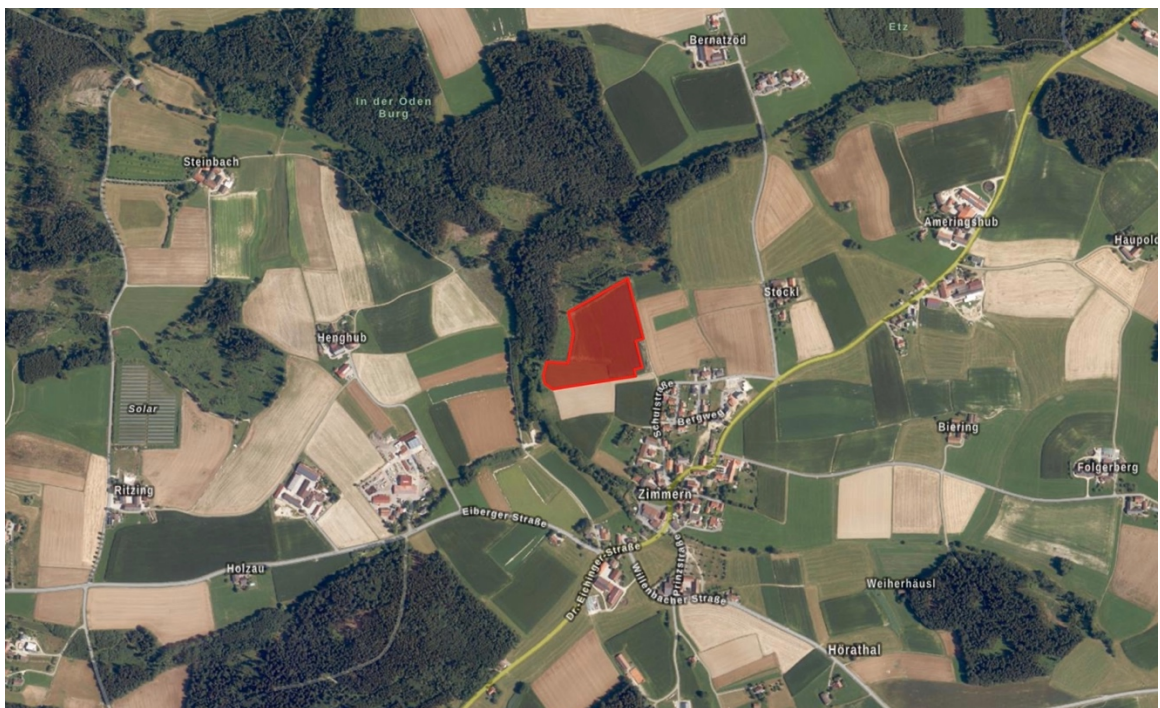
- Stärkung der **dezentralen, regenerativen Energiegewinnung** im Gemeindegebiet und Beitrag zur nationalen Klimastrategie und Energieversorgungssicherheit
- **Verminderung von Bodenerosion** durch Umwandlung von Ackerflächen in Hanglage in Dauergrünland
- Bestmögliche **Einbindung in die Landschaft** durch Wahl eines wenig einsehbaren Standorts und Eingrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der **landschaftlichen** Biodiversität durch Vermeidungs-, Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

# 3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

## 3.1 Lage im Raum

Der Markt Tann liegt im südlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Markt Tann als Kleinzentrum eingestuft.

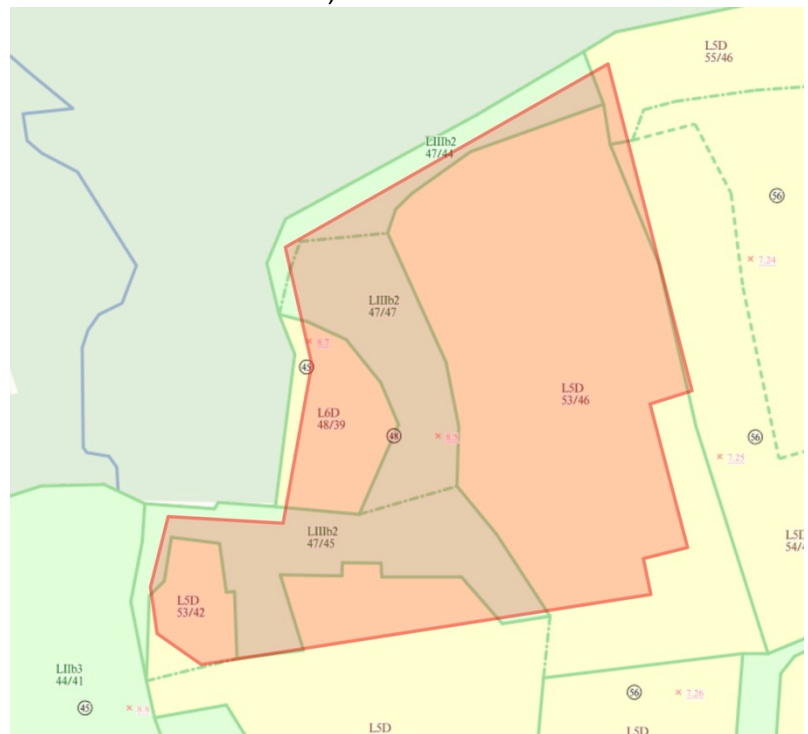
Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Zimmern, ca. 3,0 km nordöstlich von Tann. Er umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 104, Gemarkung Zimmern. Das Gebiet ist über Flurwege und Ortsstraßen an die Kreisstraße PAN 52 angebunden.



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

### 3.2 Naturräumliche Situation

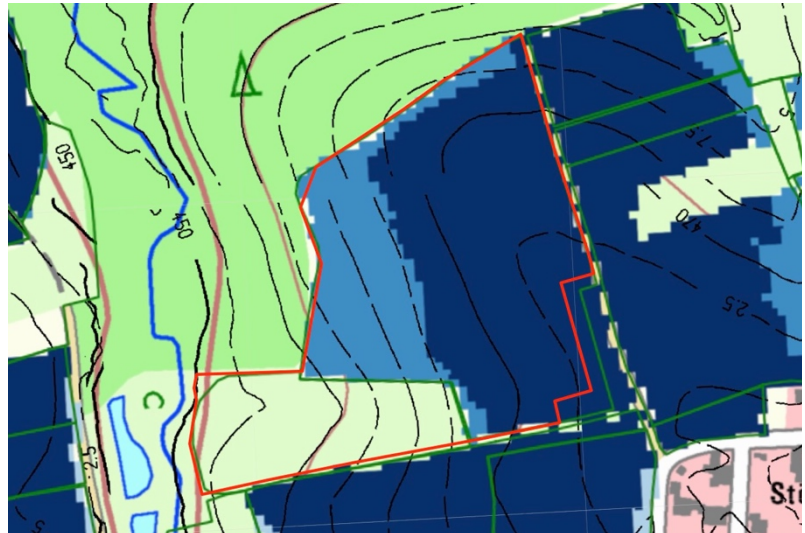
Naturraum	060 Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	mäßig geneigte (max. 9 %), überwiegend nach Westen bzw. Norden ausgerichtete Hanglage; am Westrand kleine Abflussmulde unter Grünland
Geologischer Untergrund	Oberhang: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt; Unterhang: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm
Böden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse);</li><li>• Böden mit leicht unterdurchschnittlicher Bonität (Acker-/Grünlandzahl 42 – 47)</li></ul>



Bodenschätzung; Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

- ackerbaulich genutzte Böden mit mittlerem (Westteil) bis hohem (Ostteil) Erosionsrisiko (K-Faktor Ostteil > 0,35) in hängigem Gelände





K-Faktor; Datenquelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) und Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft

Wasser

keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden; Steinbach ca. 20 m westlich des südwestlichen Randes des Geltungsbereichs; Bernatzöder Bach ca. 170 m nördl. des Geltungsbereichs; beide zugleich einzige Vorfluter

### 3.3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

*Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

geplantes Sondergebiet

Landwirtschaft (überwiegend Acker; Südwestteil Intensivgrünland ca. 0,8 ha; 22 % der Gesamtfläche)

*Angrenzende Nutzung*

Westen

Wald (Gehölzsukzession)/Bach, dahinter Kläranlage

Norden

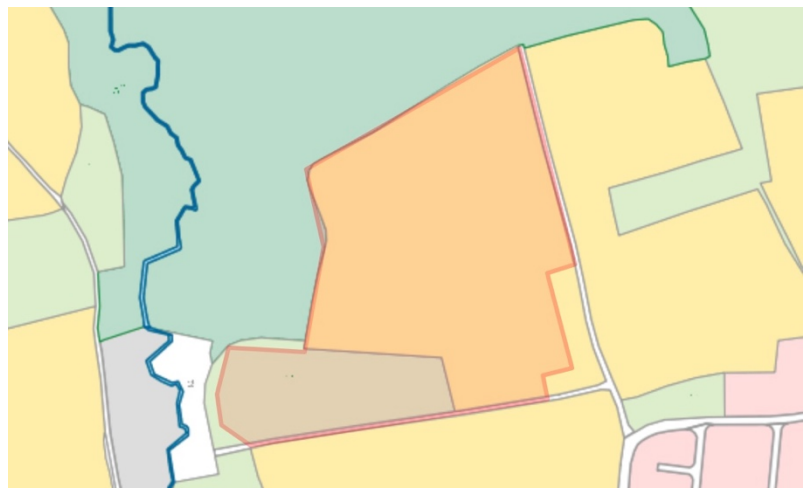
Wald

Osten

Flurweg, Landwirtschaft (Acker)

Süden

Flurweg, Landwirtschaft (Acker)



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

### 3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ziel 6.2.1: verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

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

Grundsatz 5.4.1: Keine Inanspruchnahme hochwertiger Böden für andere Nutzungen

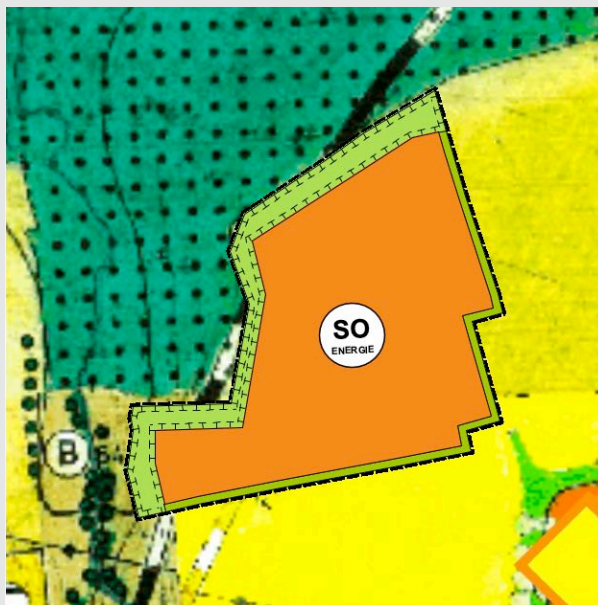
Lage in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Regionalplan (Region Landshut,13)

Nahbereich des Kleinzentrums Tann; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen

aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der den gesamten Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft (sowie eine mittlerweile obsolet gewordene Plantrasse für die PAN15) darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (27. Änderung). Die 27. Änderung definiert für den Vorhabenbereich die Nutzungen „Sondergebiet Erneuerbare Energien“ und Eingrünung



Auszug Flächennutzungsplan 27. Änderung, M 1 : 5.000

sonstige Vorgaben

PV-Förderkulisse EEG § 37: benachteiligtes Gebiet i.S. des EEG

### 3.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG/BayNatSchG

im Geltungsbereich nicht vorhanden

wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden

### Boden-/Baudenkmäler

im Geltungsbereich nicht vorhanden;  
nächstgelegene Baudenkmäler im Dorfkern von Zimmern  
(230 - 300 m südöstlich der geplanten Anlage ohne  
Sichtbezug: Kirche St. Michael (D-2-77-148-55); Stallstadel  
(ehem. Pfarrhof, D-2-77-148-56); Gasthof (D-2-77-148-57)

nächstgelegene Bodendenkmäler:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Zimmern und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof (D-2-7643-002); ca. 270 m südöstlich der geplanten Anlage
- Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung ("Oeder Burg", "Schloßberg"; D-2-7643-0001); ca. 650 m nordwestlich der geplanten Anlage



Bau- und Bodendenkmäler; Datenquellen: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) und © BLfD

### andere Schutzgebiete

im Geltungsbereich nicht vorhanden

## 3.6 Weitere Vorgaben

### Biotopkartierung

keine kartierten Biotope im Geltungsbereich vorhanden;

- Biotop Nr. 7643-0080-001 ca. 20 m westlich (unterhalb) der Geltungsbereichsgrenze: Bachbegleitende Vegetation am Steinbach zwischen Zimmern und Steinbach (Wald, Röhricht, Großseggenried)
- Biotop Nr. 7643-0082-002 unmittelbar westlich (unterhalb) an den Geltungsbereich angrenzend: Feldgehölz, Hecken- und Extensivwiesenreste im



Arten- und  
Biotopschutzprogramm

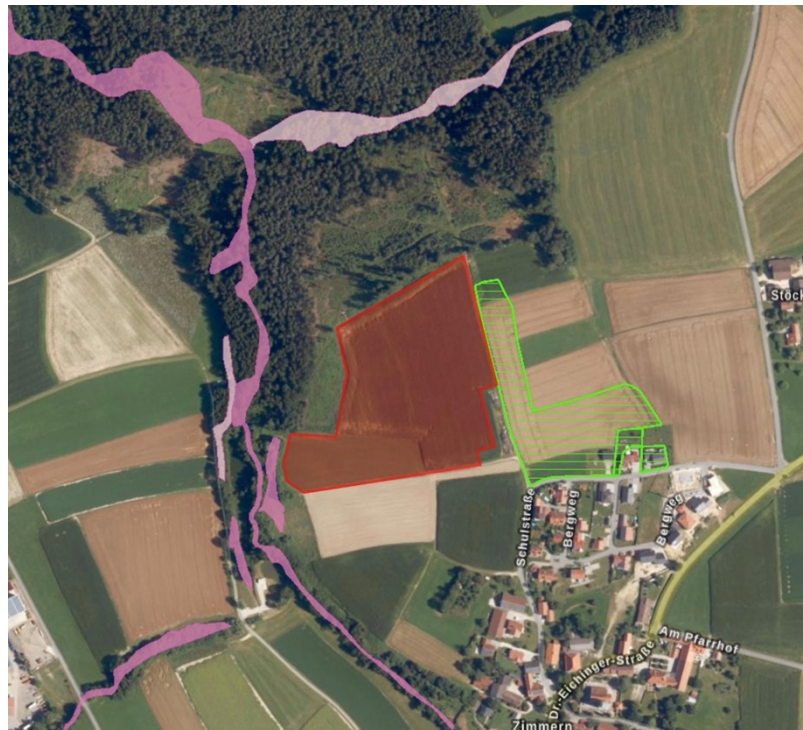
- Steinbachtal bei Zimmern (Großseggenried,  
Hochstaudenflur, Pfeifengraswiese)
- Biotop Nr. 7643-0078-002 ca. 170 m nördlich (unterhalb) der Geltungsbereichsgrenze: Bachbegleitende Gehölze und Nasswiesen am Bernatzöder Bach
  - Steinbach und Bernatzöder Bach mit Auenbereichen: Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume und Verbundachsen für Feuchtlebensräume; darin Erhalt naturnaher Quellgebiete als Lebensraum gefährdeter Arten;
  - Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Gewässerlebensräume und Verbundachsen:

Informationen LfU  
Hochwasserrisiken

kleiner Teilbereich am Südwestrand (Aue Steinbach) als wassersensibler Bereich eingestuft; überlagernd zu geplanten Ausgleichsflächen

Ökoflächenkataster LfU

östlich angrenzend Ausgleichsflächen für Bebauungsplan „Stöckler Feld, 2. Erweiterung“ dargestellt (ID 83218); Flächen fälschlich gemeldet, keine Belegung mit Ausgleichflächen, Aktualisierung erforderlich



Biotopkartierung und OFK; Datenquellen: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) und Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

## 4 Begründung der Festsetzungen

### 4.1 Standortwahl

Es ist ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z), um den Anteil der erneuerbaren Energien am bayerischen Stromverbrauch zu erhöhen. Diesem übergeordneten Ziel dient das geplante Vorhaben. § 2 EGG 2023 stellt fest, dass die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Damit erlangt das Planungsziel ein noch deutlich höheres Gewicht.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen allerdings möglichst auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Bei dem gewählten Standort handelt es sich nicht um eine vorbelastete Fläche im landesplanerischen Sinne, weshalb die Planung in Konflikt mit dem genannten Grundsatz steht. Die geplante Anlage befindet sich jedoch in einer nur wenig einsehbaren Lage. Der Standort wird bezugnehmend auf die Hinweise zur Standortwahl des BayStWBV (Hinweise „Standorteignung, 12.03.2024) als überwiegend geeignet beurteilt. Nach den dort definierten Kriterien ist der Geltungsbereich nicht als Ausschluss- oder Restriktionsfläche zu bewerten.

Mit der Wahl einer erosionsgefährdeten Hanglage für die Umnutzung als PV-Anlage mit Dauergrünlandnutzung kann ein wesentlicher Beitrag zum Erosionsschutz und zur Bodenregeneration geleistet werden. Das Ziel der nachhaltigen Sicherung des Schutzguts Boden und dessen Ertragskraft wird durch die geplante Nutzung besser sichert, als durch die aktuell vorherrschende Ackernutzung. Die bestehende intensive Grünlandnutzung im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs (ca. 20 % der Gesamtfläche) wird erhalten und aufgewertet. Direkte und indirekte Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume werden vollständig vermieden.

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

Das Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach der jeweils gültigen Fassung des EEG vorgesehen. Die geplanten Elemente für die PV-Anlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände ohne Fundamente aufgeständert. Damit können Eingriffe in den Boden minimiert und spätere Rückbaumaßnahmen optimiert werden. Durch die Festsetzung wirkstabiler Korrosionsschutzlegierungen wird einer sukzessiven Belastung des Bodens mit Zink vorgebeugt. Neben den betriebsnotwendigen technischen baulichen Anlagen wie Wechselrichter und Trafostationen werden aus Sicherheits- und Haftungsgründen erforderliche Zaunanlagen und im Hinblick eine effiziente Energieausnutzung Anlagen zu Stromspeicherung zugelassen. Um auch geringfügige Lärmbelastigungen der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden, wird ein Mindestabstand von 100 m für geräuschemittierende technische Anlagen (Wechselrichter, Trafo, Stromspeicher) festgesetzt.

Die Breite der PV-Tische beträgt ca. 7 m. Die Abstände zwischen den Tischreihen sind nach aktuellem Belegungskonzept zwischen 3 und 5 m breit und werden mit 3 m als Mindestmaß festgesetzt, um eine ausreichende Infiltration des Bodens und Belichtung der Vegetation zu ermöglichen. Die Höhe der PV-Tische und der Nebengebäude wird entsprechend üblichen technischen Ausführungen und in Anpassung an die Geländesituation auf maximal 4,50 m begrenzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Modultische (Horizontalprojektion) ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Sonneneinstrahlung und gleichzeitig eine ausreichende Offenlandfläche für Infiltration und Abflussbremsung. Für Nebenanlagen und Anlagen

zur Stromspeicherung wird entsprechend dem Bedarf eine maximale GR von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Grundfläche ist angemessen für den jeweils von der Anlagengröße abhängigen Bedarf für Trafogebäude.

Die Festsetzung zur Zaunhöhe entspricht den haftungs- und versicherungsrechtlich gebotenen Maßgaben. Ergänzend festgesetzt sind Maßnahmen zur Gewährleistung der biologischen Durchgängigkeit für Kleintiere entsprechend den Kriterien des einschlägigen Rundschreibens des BayStWBV (Stand 10.12.2021).

Zu den westlich bzw. nordöstlich benachbarten Waldbeständen wird bei der Definition des Baufensters ein Abstand von 15 bzw. 20 m eingehalten. Damit kann das Risiko von Schäden durch Baumwurf minimiert werden. Der geringere Abstand an der Westgrenze reagiert darauf, dass der Bestand hier derzeit vollständig neu aufgeforstet wird und somit während der voraussichtlichen Nutzungsdauer der geplanten Anlage keine Schadensrisiken zu befürchten sind. Zudem gehören die benachbarten Waldbestände dem gleichen Eigentümer wie die Flächen der geplanten Anlage. Weitere Vorsorgemaßnahmen für den Haftungsfall (z.B. Haftungsfreistellungserklärung) sind daher nicht erforderlich.

#### **4.3 Wasserwirtschaft (T2)**

Durch die Umwandlung von Ackerflächen (78 % des Ausgangsbestandes) in Dauergrünland werden die Abflussraten für Oberflächenwasser im Verhältnis zum Status quo erheblich reduziert. Eine bestehende, grünlandgenutzte Abflussmulde im südwestlichen Bereich wird vollständig erhalten und von Überbauung und Zäunung freigehalten.

Mit der Festsetzung T2.2 wird der Eintrag wassergefährdender Reinigungsstoffe vermieden.

#### **4.4 Blendschutz (T3)**

Mögliche Blendwirkungen beschränken sich auf die Wohnanwesen am Nordrand von Zimmern (Schulstraße). Diese können voraussichtlich durch die festgesetzte Eingrünung wirksam unterbunden werden. Für den Fall, dass nach Fertigstellung der Anlage dennoch problematische Blendwirkungen auftreten sollten, ist die Nachrüstung durch zusätzliche abschirmende Maßnahmen (z.B. Blendschutzmatten) festgesetzt. Diese Verpflichtung soll auch im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

#### **4.5 Grünordnung (T4)**

T4.2 Die Festsetzungen zu Ansaat und extensiven Pflege von Grünland bedingen im Verhältnis zum Status quo (überwiegend Ackernutzung) eine erhebliche Reduzierung des Erosionsrisikos und Verbesserung der Lebensraumfunktion. Direkte und indirekte Eingriffe in naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume werden vollständig vermieden.

T4.3 Die Festsetzung von standorttypischen Strauchhecken am Ost- und Südrand der geplanten Anlage dient der landschaftlichen Einbindung an den einsehbaren Rändern und trägt zur Strukturbereicherung der Landschaft bei. Die Anlagenzäunung ist durchgängig hinter der Bepflanzung festgesetzt, um eine volle Wirksamkeit für Naturschutz und Landschaftsbild zu erzielen. Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze festgesetzt.

T4.4 Die Festsetzungen zu Herstellung und Entwicklungspflege der Ausgleichsflächen als artenreiche Extensivwiesen bedingen im Verhältnis zum Status quo

(Ackernutzung, kleinflächig Intensivgrünland) eine erhebliche Aufwertung der Struktur und Artendiversität. Am gewählten Standort können sich gut besonnte, artenreiche Wiesen entwickeln, die aufgrund fehlender Nährstoffeinträge aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und fehlender anderer Störungen voraussichtlich eine hohe naturschutzfachliche Qualität entwickeln werden. Entlang den bestehenden Waldrändern können sich bei Umsetzung der Maßgaben zur Entwicklungspflege (Mahdregime) vorgelagert artenreiche, thermophile Säume entwickeln. Entsprechend § 40, Abs. 4 BNatSchG wird die Verwendung ausschließlich autochthoner Ansaaten festgesetzt. Aufgrund der hohen Nährstoffversorgung im Ausgangszustand (Ackernutzung) werden Maßnahmen zur Aushagerung festgesetzt.

#### **4.5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung (T5)**

Die Festsetzungen zur Rückbauverpflichtung entsprechen den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 5 BauGB). Die Rückbauverpflichtung soll ergänzend im zugeordneten Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

## **5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

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

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren gemäß den einschlägigen Hinweisen des BayStWBV (Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, 2021).

### ***Eingriffsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume***

Die anderen Schutzgüter werden durch diese Bilanzierung mit abgedeckt.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

- festgestellte Standorteignung; keine Nutzung von Ausschluss- und Restriktionsflächen
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- Fachgerechter Umgang mit Boden

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)

- Entwicklung und extensive Pflege von Dauergrünland; keine Düngung; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Eingrünung an den einsehbaren Anlagenrändern durch Strauchhecken

Somit können Eingriffe in den Naturhaushalt erheblich verringert, aber nicht vollständig vermieden werden.



### Eingriff

<b>Eingriffsfläche (gezäunte PV-Anlage)</b>		-30.716 qm
Ausgangszustand: A11 Acker, intensiv bewirtschaftet, ohne Segetalveg.; G11 Intensivgrünland	x 3 WP	
Bewertung Ausgangszustand		-92.148 WP
Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ 0,6)	x 0,6	
= Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung		-55.289 WP
Reduzierung gem. erreichbarer Vermeidung: um 10% aufgrund Eingrünung	x 0,9	
<b>Kompensationsbedarf GB1</b>		<b>-49.760 WP</b>

### Kompensation

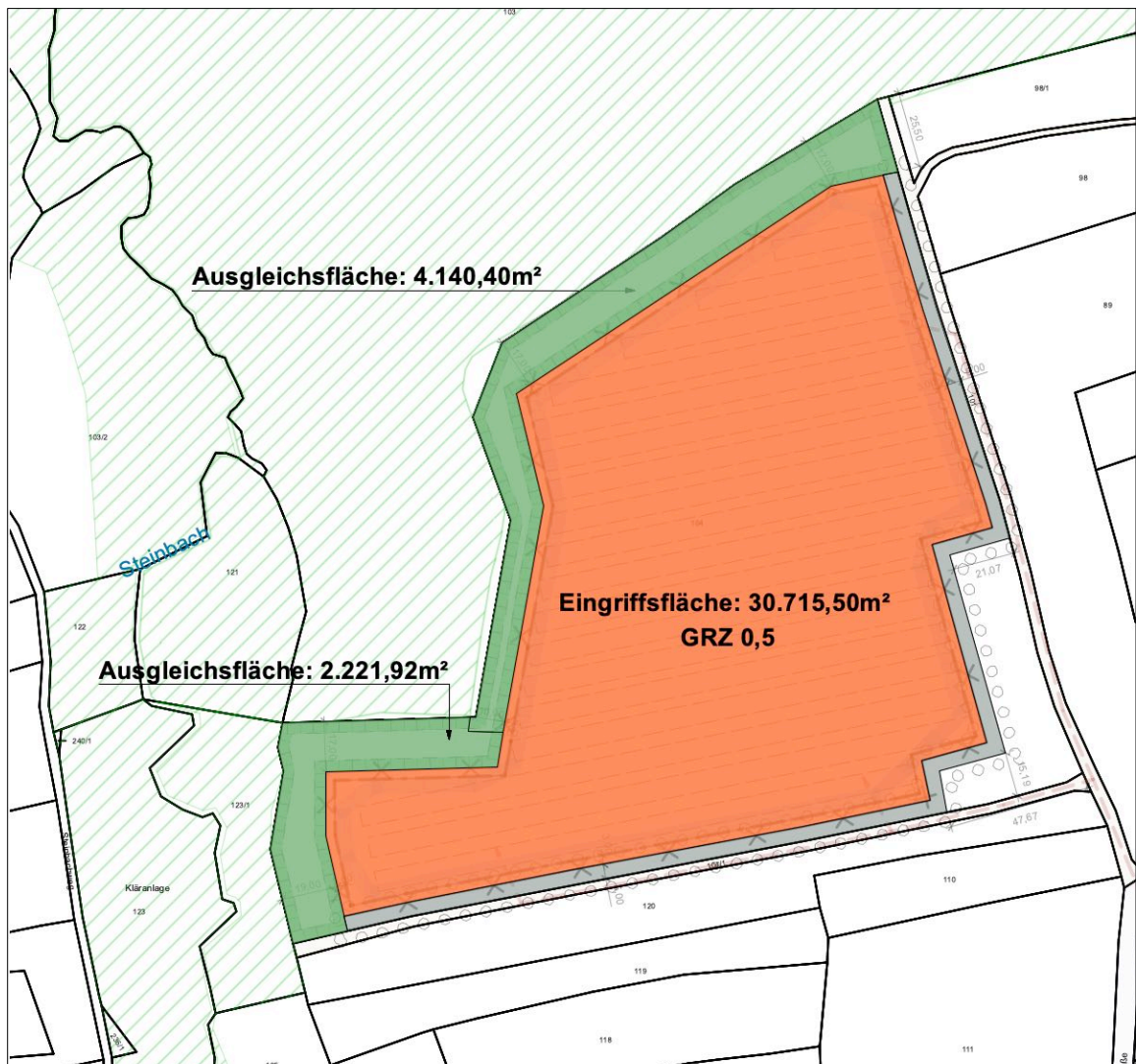
<b>Fläche 1</b>		4.140 qm
Ausgangszustand: A11 Acker, intensiv bewirtschaftet, ohne Segetalveg.	2 WP	
Prognosezustand: G214 Artenreiches Extensivgrünland; GW 12 WP abzgl. 1,5 WP für timelag (erhöhter Ansatz aufgrund Nährstoffreichtum in der Ausgangssituation)	10,5 WP	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs- und Prognosezustand)	8,5 WP	
<b>Kompensation Fläche 1</b>		<b>35.190 WP</b>

<b>Fläche 2</b>		2.222 qm
Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland	3 WP	
Prognosezustand: G214 Artenreiches Extensivgrünland; GW 12 WP abzgl. 1,5 WP für timelag (erhöhter Ansatz aufgrund Nährstoffreichtum in der Ausgangssituation)	10,5 WP	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs- und Prognosezustand)	7,5 WP	
<b>Kompensation Fläche 2</b>		<b>16.665 WP</b>
<b>Kompensation gesamt</b>		<b>51.855 WP</b>

### Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 49.760 WP
Summe Kompensationsumfang	+ 51.855 WP
<b>Bilanz</b>	<b>+ 2.095 WP</b>

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.



Eingriffsbilanzierung M 1 : 2.500;

Datenquelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

## 6 Auswirkungen der Planung

### Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzung

Nach Umsetzung der Planung ist weiterhin eine extensive Grünlandnutzung möglich. Nach Aufgabe der PV-Nutzung und festgesetztem Rückbau ist die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Einschränkungen möglich.

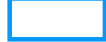
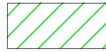



### Umweltrelevante Auswirkungen

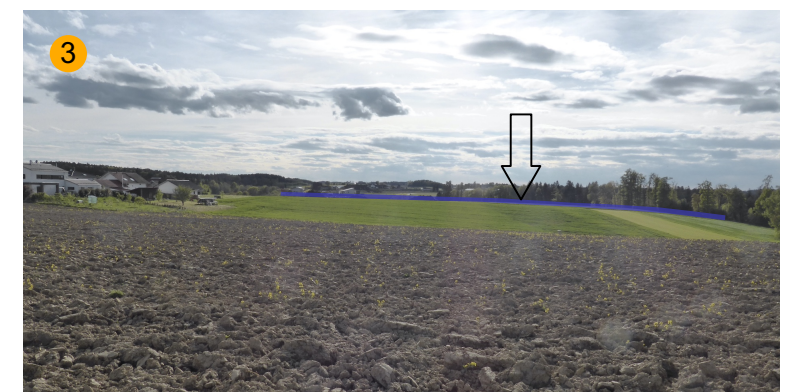
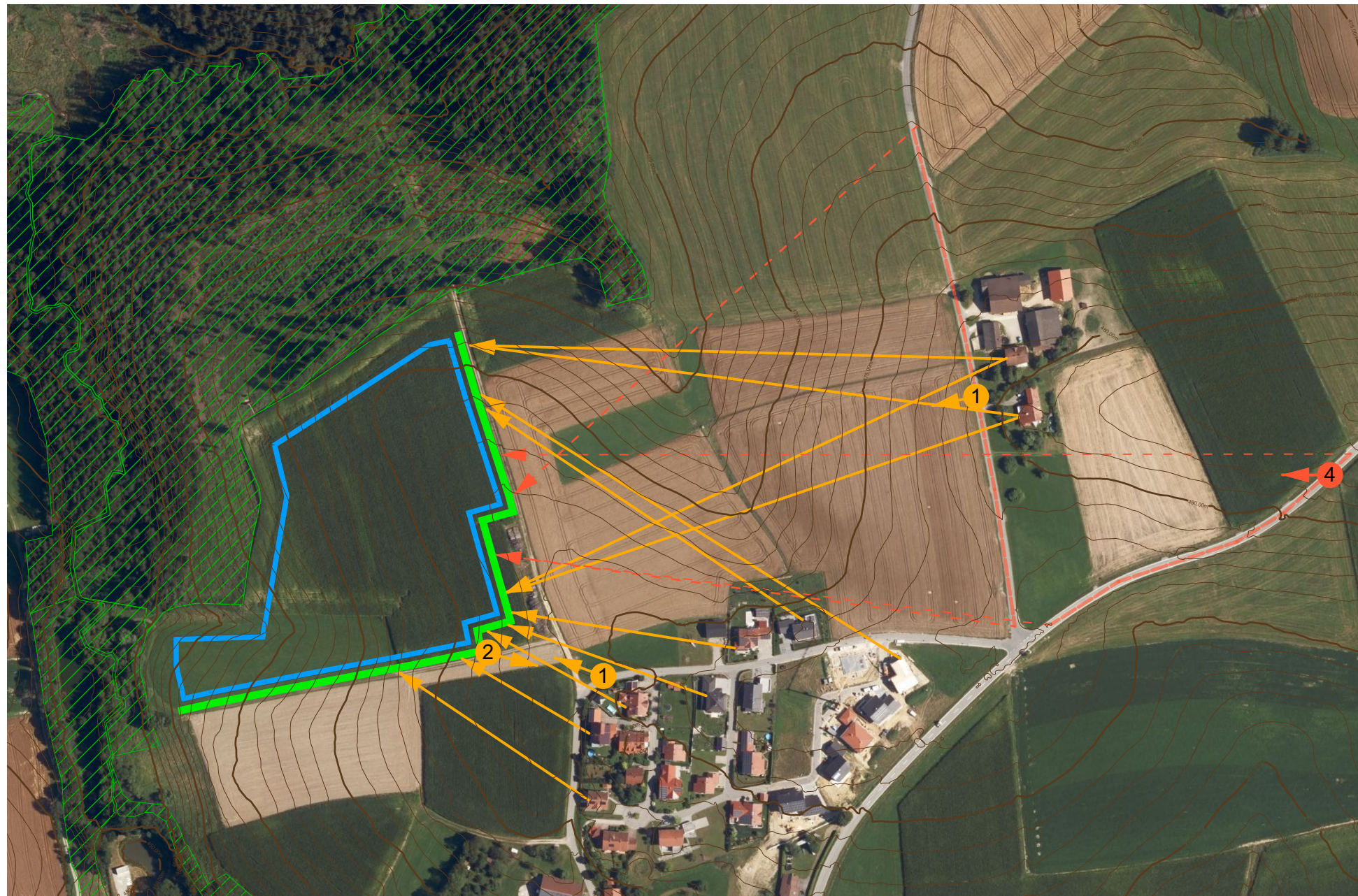
siehe Ausführungen im Umweltbericht als Teil der Begründung



# Bebauungsplan mit Grünordnung "SO Photovoltaikpark Zimmern"

## Landschaftsbildanalyse

-  Baufenster PV-Anlage
-  abschirmende Gehölzbestände
-  Blickbezüge Wohnen
-  Blickbezüge Straßen/Wege
-  festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen



Stand: 26.09.2024, Maßstab 1 : 3.500

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





## 7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Das Vorkommen eines Großteils artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Status quo ausgeschlossen werden. Die Kulissenwirkung der westlich und nordwestlich angrenzenden Waldbestände und der benachbarten Wohnbebauung ist jedoch nicht ausreichend, um das Vorkommen von Bodenbrütern (v.a. Kiebitz und Feldlerche) mit Sicherheit von vorne herein ausschließen zu können. Daher wurde eine Brutvogelkartierung entsprechend geltenden Standards beauftragt.

Bei den ersten Begehungen konnten keine Nachweise der relevanten Arten erfolgen.

Somit bestehen nach derzeitigem Sachstand keine artenschutzrechtlichen Bedenken, die gegen die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen für die PV-Anlage sprechen. Endgültige Aussagen sind jedoch erst nach Abschluss der Kartierungen (zwei Begehungen stehen noch aus) möglich. Die Ergebnisse und sich ggfs. daraus ergebende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Verfahren gem. den §§ 3(1) und 4(1) BauGB vorgelegt.

## 8 Weitere Erläuterungen

### 8.1 Verkehr

Die Anbindung über private Flurwege (gleicher Eigentümer wie Anlagenfläche) und die Schulstraße an die Kreisstraße PAN 15 ist funktionsfähig. Die ursprüngliche Projektierung einer Umgehungsstraße der PAN 15, wie im Urflächennutzungsplan noch dargestellt, wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben.

### 8.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die geringfügigen Schallemissionen von Wechselrichtern führen zu keiner Beeinträchtigung des nächstgelegenen Wohnnutzungen (mindestens 90 m Entfernung).

### 8.3 Abwasserbeseitigung

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

### 8.4 Altlasten

Dem Markt Tann sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten bekannt.

### 8.5 Abfallentsorgung

Abfall fällt nicht an.

### 8.6 Anschluss an das Energienetz

Die Einspeisung kann in das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH (Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden) erfolgen. Ein geeigneter Netzverknüpfungspunkt liegt am 20-kV Kabel TANN-Mundsberg zwischen Hiltraching und Prinz südwestlich der Anlage wurde reserviert. Diesbezügliche Festlegungen werden außerhalb des Bauleitverfahrens im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) getroffen.

#### 8.7 Feuerwehrzufahrt und Löschwasserversorgung

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt gemäß hinweislichen Darstellungen über die PAN 52, die Schulstraße sowie daran anschließenden privaten Flurwege.

Die Löschwasserversorgung für den Erstzugriff ist durch das gemeindeeigenen Löschgruppenfahrzeug der Hauptfeuerwehr Tann (Tank mit 2.000 l Fassungsvermögen) gesichert.

## 9 Flächenbilanz

Nettobauland (umzäunter Bereich)	30.717	qm
davon Baufenster	28.249	qm
davon private Grünflächen außerhalb des Baufensters	2.461	qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.292	qm
Ausgleichsflächen	6.362	qm
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>39.371</b>	<b>qm</b>