

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Gemeinde / Markt / Stadt: Gemeinde Großkarolinenfeld
Karolinenplatz 12
83109 Großkarolinenfeld

Bauleitplanung: Bebauungsplan
„Energiestandort Gröben“

Endfassung vom 13.05.2025

1. Anlass der Planaufstellung:

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist ein Antrag der Firma Primus Solar GmbH, auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 2411, 2417 und 2424 (jeweils TF), Gmkg. Tattenhausen, auf einer als Grünland landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich von Gröben an der Bahnlinie München-Rosenheim eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Größe der Anlage soll inklusive der Flächen für die Eingrünung insgesamt ca. 6,81 ha betragen.

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat den Bebauungsplan „Energiestandort Gröben“ gemäß § 9 BauGB in diesem Bereich zur Deckung des Bedarfs an Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik) ausgewiesen.

Parallel wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotop der Bayerischen Biotopkartierung. Das nächstgelegene erfasste Biotop ist die Teilfläche 002 des Biotops Nr. 8038-0110 „Rieder Bach mit Begleitvegetation“, das direkt östlich an die Fläche angrenzt. In diesem Bereich verläuft zwischen dem Geltungsbereich der Planung und der Bahnlinie der Bahngraben. Dieses Biotop wird durch die Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umgriff der Planung.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser-, oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 in Verbindung mit dem Hinweispapier „Bau- und landsplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 10.12.2021.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabengebietes und im Vorhabengebiet selbst sind die Eingriffe in die Schutzgüter in der Gesamtbewertung mit „gering bis mittel“ eingestuft.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass bei Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB)

b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 12.08.2024 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB)

c) Die öffentliche Auslegung des gebilligten Bauleitplan – Entwurfs in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024 bis 03.02.2025 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB)

d) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Entwurf in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom 23.12.2024 bis 03.02.2025 stattgefunden (§3 Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Hinweise, Anregungen und Forderungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise, Einwände und Anmerkungen wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Belange der Raumplanung:

Die Belange der Raumordnung wurden bei der Planung bereits durch die Standortwahl westlich der Bahnlinie München-Rosenheim und nördlich der Kreisstraße RO 29 berücksichtigt, wodurch die Planung dem LEP-Grundsatz 6.2.3 entspricht, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden sollen.

Die Planung steht außerdem in Einklang mit dem Ziel 6.2.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) steht, wonach die Energieversorgung durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden soll und dabei erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Im Sinne des LEP-Grundsatzes 6.2.3 wurde eine mögliche Ausführung als Agri-PV-Anlage geprüft. Da die Flächen bereits vor der Planung als Weideland genutzt wurden, sieht das Pflegekonzept des Bebauungsplanes eine weitere Beweidung der Flächen als bevorzugte Maßnahme zur Pflege vor, so dass eine Nutzung der Flächen weiterhin möglich ist. Dies stellt auch eine Form der Agri-Photovoltaik dar. Eine Umwandlung der Flächen in eine Agri-Photovoltaikanlage in Kombination mit Ackernutzung oder Gemüseanbau wäre unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung als Dauergrünland nicht ohne weiteres möglich und nicht zielführend.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes wurden durch Heckenpflanzungen im Süden, Westen und Norden der Anlage berücksichtigt. Die angrenzenden, bereits vorhandenen Gehölzbestände entlang der Bahnlinie bleiben erhalten.

Belange der Bauleitplanung:

Auf Anregung der Fachstelle Bauleitplanung am Landratsamt Rosenheim wurde die Festsetzung zur zeitlichen Befristung der Anlage angepasst und konkrete Vorgaben zum Rückbau der Anlage gestrichen, da diese über die gem. § 9 BauGB zulässigen Festsetzungen hinausgehen. Der Rückbau der Anlage wird über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Flächeneigentümer und dem Betreiber gesichert. Aus demselben Grund wurde eine ursprünglich enthaltene Festsetzung zu Überwachungseinrichtungen gestrichen und durch eine Festsetzung zur maximalen Höhe für Masten für Überwachungseinrichtungen ersetzt. Des Weiteren wurden im Vorentwurf und Entwurf enthaltene Festsetzungen zum Lärmschutz und Blendschutz in die Hinweise verschoben, da sie lediglich Hinweise auf geltendes Recht darstellen und nicht festgesetzt werden müssen. Die Möglichkeit am Ort einer gemäß Blendgutachten erforderlichen Blendschutzmaßnahme ausnahmsweise eine Erhöhung des Zaunes in notwendigem Maße bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zuzulassen, wurde stattdessen in die Festsetzung Nr. 6 zur Einfriedung aufgenommen.

Die in den Hinweisen benannten Verpflichtungen und Anforderungen sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten

Immissionsschutz:

Da auf Ebene der Bauleitplanung noch keine näheren Angaben zur Ausrichtung der Photovoltaikmodule gemacht werden können, ist eine Beurteilung durch ein Blendgutachten auf dieser Ebene noch

nicht abschließend möglich. Ein Gutachten, das die Blendwirkung auf Grundlage der Planung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beurteilt, wurde erstellt – demnach kann Blendwirkung durch eine Drehung der Modulreihen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss einer Blendwirkung ist konkret vom Vorhabenträger im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen. Im Bebauungsplan wurde Bebauungsplan unter Punkt 6 „Einfriedungen“ die Möglichkeit eingeräumt, dass am Ort einer gemäß Blendgutachten erforderlichen Blendschutzmaßnahme ausnahmsweise eine Erhöhung des Zaunes in notwendigem Maße bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zugelassen werden kann. Dimensionierung und Form der Abschirmung sind durch einen Gutachter zu ermitteln.

Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich möglicher Zinkeintragung in den Boden wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass für Rammprofile oder Erdschraubanker Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen zu verwenden sind. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes vorgeschlagene alternativ durchzuführende Analysen des Bodens vor Beginn der Baumaßnahme und nach Rückbau der Anlage werden daher nicht erforderlich. Des Weiteren wurde ein Hinweis auf die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Land- und forstwirtschaftliche Belange:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußert in seiner Stellungnahme weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Ein forstfachlicher Hinweis auf ein allgemeines Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte innerhalb der Baumfallzone wurde zur Kenntnis genommen. Der Abstand vom Waldrand zur Umzäunung der Anlage in der Entwurfsfassung auf 25 m wurde als ausreichend erachtet, um die Gefahr von Schäden an der Anlage zu reduzieren. Das verbleibende Risiko für Sachschäden durch Baumfall wird zur Kenntnis genommen und ist vom Vorhabenträger zu tragen.

Ein landwirtschaftlicher Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Anregung einer landwirtschaftlichen Folgenutzung und Prüfung einer Agri-PV-Anlage wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt unter Punkt 1.2 bereits eine Befristung der Nutzung als Photovoltaikanlage und die Folgenutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche fest. Eine Doppelnutzung im Sinne einer Agri-PV-Anlage ist durch die Beweidung der Flächen möglich. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung diesbezüglich wird verwiesen.

Naturschutz- und Landschaftspflege:

Durch Festsetzungen zur Pflege der Grünflächen (extensive Beweidung oder 1-2-schürige Mahd, Verbot von Düngemitteln und Pestiziden, vorgeschriebene Schnittzeitpunkte, Verwendung von Regionalem Saatgut) innerhalb der Photovoltaikanlage soll eine extensive Pflege und Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland sichergestellt werden. Dies dient der weitgehenden Minimierung von Eingriffen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume. Zur Eingrünung der Anlage wird die Pflanzung einer zweireihigen Hecke in den Randbereichen der Anlage festgesetzt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung`, 2003) in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 durchgeführt worden. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Auf Grund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden einige Festsetzungen zur Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen sowie der Modulfläche angepasst.

Belange der Eisenbahninfrastruktur

Die DB InfraGO AG und die DB Immobilien lehnten den Bebauungsplan in der vorgelegten Form ab, da potenzielle Konflikte mit dem Projekt Brenner-Nordzulauf bestehen – insbesondere durch eine temporär benötigte Baustellenzufahrt im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen, was zu erhöhtem Ausgleichsbedarf für die Bahn führen würde.

Die Einwendungen wurden umfassend geprüft und wie folgt berücksichtigt:

Die Gemeinde erkennt an, dass sich das Bahnprojekt noch in der Vorplanung befindet und somit keine abschließend gesicherten Trassenverläufe oder Bauzustände vorliegen. Zur Vermeidung einer potentiellen Kollision zwischen Baustellenzufahrt und Sondergebietsfläche wurde die Baugrenze und Sondergebietsfläche um fünf Meter von der Bahnlinie abgerückt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst, sodass keine überschüssige Ausgleichsfläche im möglichen Baustellenbereich verbleibt. Die geplante Ausgleichsfläche sieht keine Gehölzbepflanzung, sondern leicht wiederherstellbare artenreiche Säume und Staudenfluren vor, wodurch mögliche spätere Eingriffe der Bahn verträglich erscheinen.

Die planungsrelevanten Hinweise der DB Immobilien, wie etwa zur Einfriedung, Blendfreiheit, Einhaltung der Vegetationsvorgaben und Ableitung von Oberflächenwasser, wurden teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen (z. B. Einfriedung als Hinweis), teilweise durch vorhandene Festsetzungen abgedeckt (z. B. Versickerung über belebte Bodenzone, Ausschluss blendender Anlagen), als Hinweise zur Bauausführung aufgenommen, deren Beachtung in der Verantwortung des Vorhabenträgers liegt.

Die Gemeinde sieht die Belange der Eisenbahninfrastruktur als angemessen berücksichtigt an. Die Planungen der DB InfraGO AG sind derzeit nicht hinreichend konkret, um dem Bebauungsplan dauerhaft entgegenzustehen. Die vorgenommenen Anpassungen im Bebauungsplan tragen dem möglichen Konfliktpotenzial in der Bauphase Rechnung, ohne die Zielsetzung des Bebauungsplans in Frage zu stellen.

Aufgestellt:
Großkarolinenfeld
04. Aug. 2025

Ort, Datum



Bürgermeister

FESSLER
1. Bürgermeister

