



Gemeinde Pliening Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zwischen Pliening und Landsham-Moos“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch

Vorhabenträger:

EBERwerk GmbH & Co. KG
Am Schammacher Feld 47
85567 Grafing

Teil E1 - Begründung

von Teil A - F

Fassung vom 09.07.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Pliening von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-989 28- 0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zweck der Planung	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	4
2.4	Planungsvorgaben.....	5
2.4.1	Vorgaben Landes- und Regionalplanung.....	5
2.4.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	5
2.4.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht.....	5
2.4.4	Art des Bebauungsplans und Verfahrensart	6
3	Erläuterung der Planungsziele	6
4	Erläuterungen zu den Festsetzungen	7
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3	überbaubare Grundstücksflächen	7
4.1.4	Abstandsflächenrecht	8
4.1.5	Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen	8
4.1.6	Grünordnung	8
4.1.7	Zeitliche Zulässigkeit und Folgenutzung	8
4.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)	9
4.2.1	Bauliche Gestaltung.....	9
4.2.2	Werbeanlagen	9
4.2.3	Einfriedungen	9
5	Auswirkungen der Planung	10
5.1	Allgemein.....	10
5.2	Altlasten.....	10
5.3	Denkmalpflege.....	10
5.4	Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement	10
5.5	Strom.....	10
5.6	Abfallentsorgung.....	10
5.7	Verkehrsanbindung.....	11
5.8	Klimaschutz	11
5.9	Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen	11
5.10	Natur- und Umweltschutz.....	11
5.11	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
6	Flächenbilanz	13

1 Anlass und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet Pliening ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Bereich zwischen Pliening und Landsham-Moos geplant. Ziel ist die Entwicklung eines Standorts für erneuerbare Energien auf regionaler Basis. Hierfür soll ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergie“ ausgewiesen werden.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Pliening in einer Sitzung vom 26.10.2023 der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zwischen Pliening und Landsham-Moos“ zugestimmt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren erstellt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich im ländlichen Außenbereich zwischen Pliening und Landsham-Moos.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (rote Linie), ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Bayern)

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 2146, Gemarkung Pliening sowie einen Teilbereich der Flurnummer 2176, Gemarkung Pliening zur verkehrlichen Erschließung. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 5,3 ha.

2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Er umfasst außerdem einen Teil des westlichen Feldwegs. Die umliegenden Flurstücke werden ebenfalls als Acker- und Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich und sein direktes Umfeld weisen keine besonders landschaftsbildprägenden Strukturen auf.

Östlich grenzt ein weiterer Feldweg an den Geltungsbereich an. Etwa 700 m südlich verläuft die Erdinger Straße zwischen Pliening und Landsham. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 600 m Entfernung zur südlichen Flurstücksgrenze.

2.4 Planungsvorgaben

2.4.1 Vorgaben Landes- und Regionalplanung

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung können eingehalten werden. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wird ausführlich in der Begründung zur 19. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Auf diese wird verwiesen.

2.4.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Pliening besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 07.03.2002, in welchem der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Als Bewirtschaftungsempfehlung zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ist eine Strukturanreicherung in landwirtschaftlich ausgeräumter Flur durch Anlage von Hecken und Feldgehölzen Acker, und Wiesenrandstreifen dargestellt.

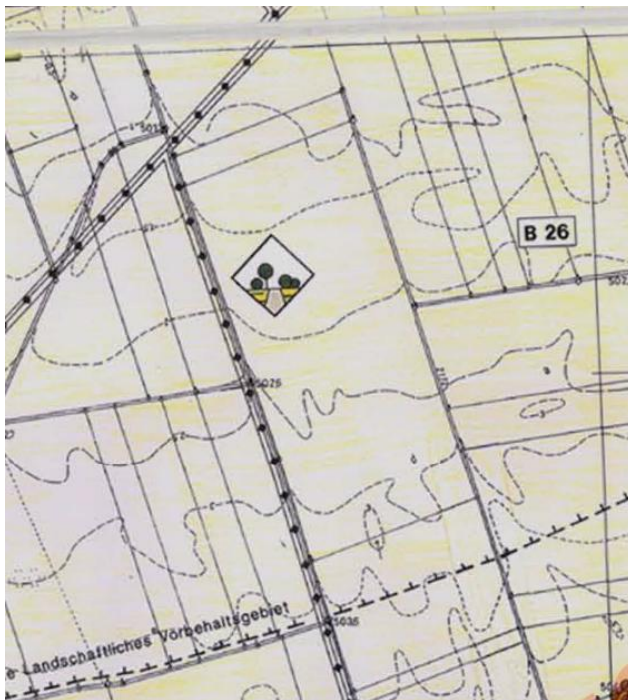


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der gegenständliche Bebauungsplan wird damit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung in welchem die Fläche als Sondergebiet „Sonnenenergie“ dargestellt wird, läuft parallel.

2.4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für den Geltungsbereich sowie die direkt angrenzenden Flurnummern existieren bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.4.4 Art des Bebauungsplans und Verfahrensart

Der Geltungsbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, ist generell eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren durchgeführt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

3 Erläuterung der Planungsziele

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Standorts für erneuerbare Energien (Freiflächen-Photovoltaik-Anlage) auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
- Beitrag zur Energiewende und zur Sicherung der Energieversorgung im Lkr. Ebersberg.
- Sicherung der Einfügung des Vorhabens in das Landschaftsbild durch eine Eingrünung des Geltungsbereichs.
- Grünordnerische Aufwertung des Planungsareals durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und geringem Versiegelungsgrad.
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen.
- Vereinbarkeit der Nutzung mit den Belangen von Natur und Umwelt.

4 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der geplanten Nutzung für die im Geltungsbereich liegenden Flächen der Flurnummer 2146, Gemarkung Pliening ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergie“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier somit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Sonnenenergie. Dazu zählen Photovoltaikmodule einschließlich Aufständigung und zugehöriger technischer Anlagen, wie Trafostationen, Batteriecontainer, Niederspannungsanlagen und Wechselrichter. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dadurch wird eine flexiblere Gestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Änderungen des Vorhabens führen somit nicht zwangsläufig zu Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Stattdessen können ggf. notwendige Projekt-Änderungen auf Ebene des Durchführungsvertrages durch entsprechende Anpassungen geregelt werden, sofern sie im Einklang mit den weiteren Festsetzungen des Bauleitplans stehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe in Meter. Das Maß der baulichen Nutzung wird textlich sowie durch Eintragung in die Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

Für das festgesetzte Sondergebiet (SO) wird für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wartungs- und Pflegewege. Die Wartungs- und Pflegewege sind als unbefestigte Grünwege zu entwickeln und sind somit nicht als versiegelt zu werten.

Die Höhe der Module und sonstigen baulichen Anlagen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt. Die festgesetzte Höhe ist dabei das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

4.1.3 überbaubare Grundstücksflächen

Für eine flexible Anordnung der Photovoltaikmodule wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Gründe für Abweichungen liegen nicht vor.

4.1.5 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind aus sicherheitstechnischen und optischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

4.1.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung der Anlage in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten.

Allgemeine Grünordnung

Zur Erreichung dieses Ziels soll das nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (Planzeichnung Teil B 1.1) unter Verwendung von regionalem Saatgut bzw. lokal gewonnenem Mahdgut begrünt werden. Damit werden die Vorgaben des § 40 BNatSchG berücksichtigt.

Durch ein Mahd- und Beweidungskonzept und durch die Unzulässigkeit von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln soll die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands möglich werden.

Für eine möglichst schnelle Begrünung wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Funktionsfertigkeit der Anlagen, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen haben.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der optischen Eingrünung der Anlage und sollen somit möglichst schnell nach Errichtung der Anlagen wirksam sein. Mit der Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten soll dieses Ziel einer raschen und nachhaltigen Eingrünung des Geltungsbereiches erreicht werden.

Für eine möglichst naturnahe Gestaltung sind für die Bepflanzung gebietsheimische Sträucher, Rankgehölze und regionales Saatgut bzw. lokal gewonnenes Mahdgut zu verwenden.

Um die Beeinträchtigungen von Ackerbrütern, insbesondere der gegenüber aufragenden Strukturen empfindlichen Feldlerche zu minimieren, werden bei der Planung der Eingrünung auch die Ergebnisse der Bestandserfassung berücksichtigt. So erfolgt eine Untergliederung in drei Teilabschnitte mit jeweils unterschiedlichen Vorgaben zur Eingrünung, die insbesondere auf eine unterschiedliche Höhenentwicklung hinwirken. Ziel ist es neben der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte dennoch eine bestmögliche landschaftsgerechte Eingrünung der PV-Anlage gewährleisten zu können.

4.1.7 Zeitliche Zulässigkeit und Folgenutzung

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich deren Nebenanlagen sind nur solange zulässig, wie aus der Photovoltaik-Anlage Strom eingespeist wird. Mit dieser Festsetzung wird der Rückbau der Anlage nach der Ablauf der Nutzungsdauer gesichert.

Als Folgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, um die landwirtschaftliche Nutzung langfristig zu sichern.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

4.2.1 Bauliche Gestaltung

Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten ist eine Beleuchtung der Photovoltaik-Anlage unzulässig.

Wartungs- und Pflegewege

Zur Reduzierung der Versiegelung sind Wartungs- und Pflegewege unbefestigt als Grünwege zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.2.2 Werbeanlagen

Für eine harmonische Einbindung der Werbeanlagen in das Landschaftsbild sind diese ausschließlich an der Einfriedung in einer Größenordnung von insgesamt maximal 10,0 m² zulässig, eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zudem zum Schutz der Insekten unzulässig.

4.2.3 Einfriedungen

Eine Umzäunung mit einer Höhe von maximal 2,40 m ab dem natürlichen Gelände ist zur Sicherung der Anlagen notwendig. Zulässig sind Maschendrahtzäune und Industriegitterzäune mit Übersteigschutz, da diese Lichtdurchlässig sind und zu keiner Beschattung der Nachbargrundstücke führen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Zäune mit einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand errichtet werden, um Wanderbewegungen zu ermöglichen. Demzufolge dürfen auch keine durchgängigen Sockel errichtet werden. Der festgesetzte Mindestbodenabstand soll die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. Für Großsäuger werden in der Einfriedung zudem vier Durchlasselemente, sogenannte Rehdurchlässe, festgesetzt. Dadurch können Wildtiere in die ansonsten abgezäunten Flächen ein- und wieder ausschlüpfen und sie somit weiter als Lebensraum nutzen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Allgemein

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen:

- Veränderung des Landschaftsbilds
- grünordnerische Aufwertung des Planungsareals durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der regionalen und nachhaltigen Energieversorgung
- Verlust von Flächen für die Landwirtschaft
- Verlust von Lebensraum für Offenlandbrüter (Feldvögel) sowie Ausgleich durch Ausgleichsflächen im Umfeld

5.2 Altlasten

Altlasten sind bisher nicht bekannt. Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem zuständigen Landratsamt zu melden.

5.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt. Bei Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.4 Wasserhaushalt / Entwässerung / Regenwassermanagement

Es fällt kein Schmutzwasser an. Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, bzw. an eine private Schmutzwasseranlage ist daher nicht erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Durch die Umnutzung wird nicht mit geänderten Abflussverhältnissen gerechnet, insofern sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen vorgesehen.

5.5 Strom

Die Einspeisung erfolgt voraussichtlich in die nahe gelegene Mittelspannungsleitung.

5.6 Abfallentsorgung

Bei vorliegender Anlage fällt nutzungsbedingt kein Abfall an.

5.7 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den öffentlich gewidmeten Feldweg im Westen.

5.8 Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. In der vorliegenden Bebauungsplanung werden Festsetzungen zur klimawirksamen Begrünung der Flächen getroffen. Darüber hinaus wird die Versiegelung der Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert. Die flächige Versickerung von Niederschlagswasser bleibt erhalten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geschaffen, mit der die regionale und nachhaltige Energieversorgung des Landkreises Ebersberg verbessert werden kann.

5.9 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Im Zuge der Umsetzung der geplanten PV-Anlage kommt es zu Auswirkungen auf ackerbrütende Vogelarten. Die dauerhaften Verluste an Lebensraum und Lebensstätten werden frühzeitig durch CEF-Maßnahmen für Ackerbrüter (A_{CEF}) im engeren Umfeld ausgeglichen. Somit können die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Wachtel im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Die Flächengröße beträgt 1,5 ha. Für die genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen wird auf den Pflege- und Entwicklungsplan im Anhang des Umweltberichts verwiesen. Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs liegen, erfolgt die Sicherung über einen Durchführungsvertrag. Die Planung der Ausgleichsfläche mit zugehörigen Maßnahmenkonzept erfolgte in enger Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Vorhaben wurde zudem gemäß den Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 geprüft und bewertet. Danach liegt kein zusätzlicher bauplanungsrechtlicher Ausgleichsbedarf vor. Die Prüfung der entsprechenden Voraussetzungen ist im Umweltbericht (Kap. 4.1) erläutert.

5.10 Natur- und Umweltschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

5.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr UVP-pflichtig. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da das Vorhaben die zulässige Grundfläche von höchstens 100.000 m² nicht überschreitet.

6 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Sonstiges Sondergebiet „Sonnenenergie“	52.351 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlich	715 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	53.066 m ²