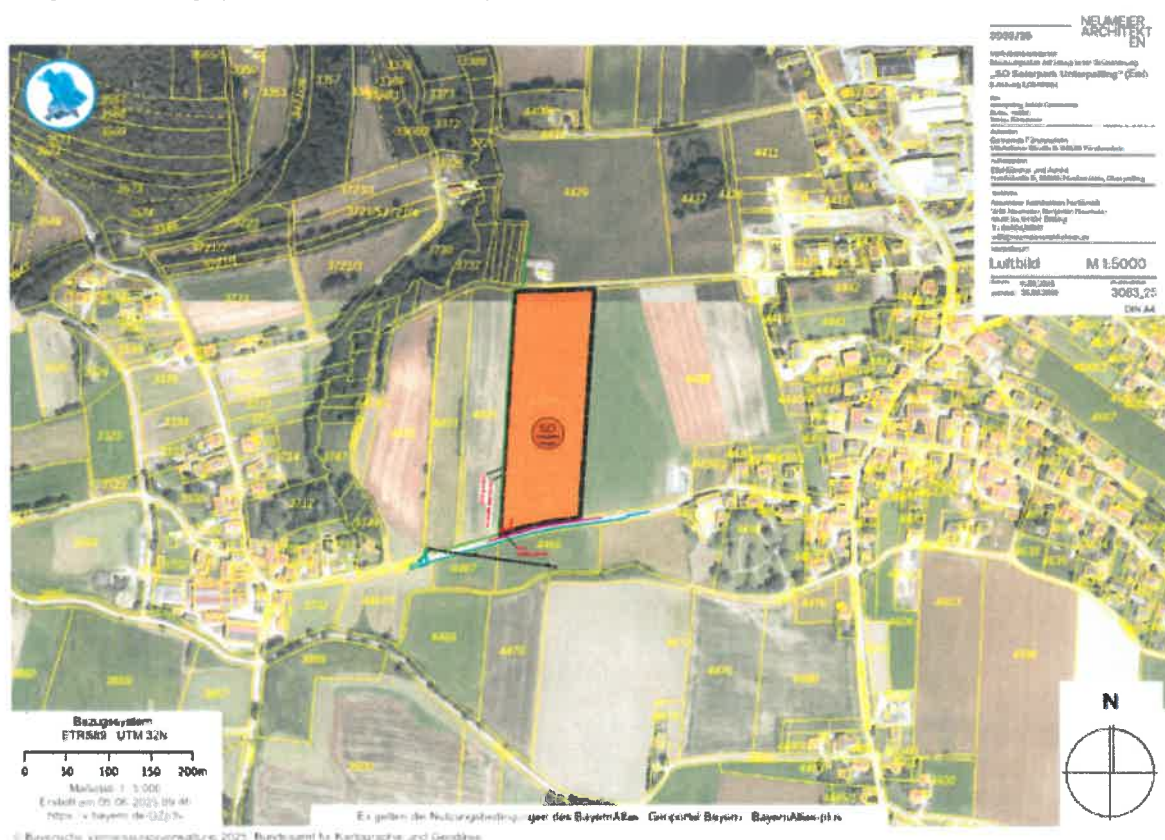




Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung SO „Solarpark Unterpolling“ in der Fassung vom 26.03.2026 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 25.08.2026 bis einschließlich 25.09.2026

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Gemeinde Fürstenstein unter der Adresse <https://www.fuerstenstein.de/Amtliche-Bekanntmachungen/> einsehbar.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Gemeindenname: Fürstenstein → laufende Bauleitplanverfahren zugänglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Boden und Fläche

Es liegen Informationen vor über

- die vorhandenen Bodenverhältnisse, insbesondere Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerden aus skelettführendem Lehm,
- die bisherige anthropogene Überprägung des Bodens durch landwirtschaftliche bzw. intensive Grünlandnutzung,
- die Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt,
- die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage,
- Art und Umfang der vorgesehenen Bodenversiegelung und Bodenbefestigung,
- punktuelle Bodeneingriffe durch Fundamente bzw. Ramm- oder Schraubfundamente,
- Bodenverdichtungen während Bau- und Rückbauarbeiten,
- die besondere Verdichtungsempfindlichkeit der vorhandenen Böden,
- die Auswirkungen von Bodenverdichtungen auf Wasserrückhaltevermögen und Oberflächenabfluss,
- die Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Geländeoberfläche,
- Anforderungen an Aufschüttungen und den Umgang mit durchwurzelbaren Bodenschichten,
- Anforderungen an eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung,
- den Einsatz wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze,
- mögliche stoffliche Einträge in den Boden durch verzinkte Stahlprofile,
- Anforderungen an wirkstabile Zink-Magnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen,
- Anforderungen des Bundes-Bodenschutzrechts sowie der LABO-Arbeitshilfe zum Bodenschutz bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen und
- die Altlastensituation; nach den vorliegenden Informationen sind im betroffenen Bereich keine Altlasten im Altlastenkataster ABuDIS bekannt.

Schutzgut Wasser

Es liegen Informationen vor über

- das Nichtvorhandensein von Oberflächengewässern im Geltungsbereich,
- die Lage außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche,
- die Lage außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten,
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den belebten Oberboden,
- die Wasserretention und Grundwasserneubildung,
- mögliche Auswirkungen von Bodenverdichtungen auf das Wasserrückhaltevermögen und den Oberflächenabfluss,
- die mögliche Anlage von Mulden zur Vermeidung eines Übertritts von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke,
- Anforderungen an im Boden verwendete verzinkte Gründungselemente und
- boden- und wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen während der Bauphase.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen nach der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahme keine Einwände gegen die Planung; die zuvor vorgebrachten boden- und wasserwirtschaftlichen Anforderungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Schutzgüter Klima und Luft

Es liegen Informationen vor über

- die klimatischen Ausgangsbedingungen im Gemeindegebiet,
- die Bedeutung des Plangebiets für Frischluftversorgung und Wärmeausgleich,
- mögliche kleinklimatische Veränderungen durch die Überstellung der Fläche mit Solarmodulen,
- Erwärmungs- und Verschattungseffekte der Photovoltaikmodule,
- zeitlich begrenzte Abgas- und Staubemissionen während der Bauphase sowie
- die positive Wirkung der regenerativen Stromerzeugung hinsichtlich der Verringerung von CO₂-Emissionen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden im Umweltbericht insbesondere im Hinblick auf die Größe des Solarfelds und mögliche Erwärmungseffekte behandelt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Lebensräume

Es liegen Informationen vor über

- die gegenwärtige intensive landwirtschaftliche bzw. Grünlandnutzung des Plangebiets,
- die vorhandene Lebensraumfunktion der Fläche,
- das Nichtvorhandensein von Schutzgebieten innerhalb des Geltungsbereichs,
- das Nichtvorhandensein kartierter Biotop innerhalb des Geltungsbereichs,
- das westlich in einem Abstand von etwa 50 m gelegene kartierte Biotop „Hochstaudenflur und Feldgehölze nördlich Unterpolling“,
- die Lage außerhalb einer Feldvogelkulissee und eines Wiesenbrütergebiets,
- mögliche Störungen der Tierwelt durch Lärm, Licht sowie Bau- und Lagerflächen während der Bauphase,
- die Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere durch einen Bodenabstand des Zaunes,
- die Entwicklung eines mäßig extensiv bewirtschafteten, artenreichen Grünlandes,
- die Ansaat mit gebietseigenem Regiosaatgut bzw. die Verwendung von Mäh- oder Druschgut aus artenreichen Wiesen,
- Vorgaben zu Mahd bzw. extensiver Beweidung,
- den Ausschluss von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Mulchen,
- die Anlage umlaufender Gehölzpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen,
- die Pflanzung von Obstbäumen insbesondere im Bereich zum Waldkindergarten,
- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für die Gehölzpflanzungen sowie

- die Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Lärm, Licht, Blendwirkungen und elektromagnetische Felder

Es liegen Informationen vor über

- die Abstände der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen in Oberpolling und Unterpolling,
- mögliche Lärmimmissionen während der Bauphase,
- Geräuschemissionen von Wechselrichtern, Transformator und Batteriespeicher während des Betriebs,
- die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen,
- mögliche Lichtimmissionen und Blendwirkungen durch die Photovoltaikmodule,
- die topografischen Verhältnisse und deren Bedeutung für mögliche Blendwirkungen,
- die Abschirmwirkung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen,
- die Verwendung entspiegelter bzw. blendarmer Module,
- mögliche elektrische und magnetische Felder durch Module, Leitungen, Wechselrichter, Transformator und Batteriespeicher,
- die Einhaltung der Schutz- und Vorsorgewerte für elektromagnetische Felder sowie
- zeitlich begrenzte Staub- und Abgasbelastungen während der Bauphase.

Nach der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes ist aufgrund der vorhandenen Abstände nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu rechnen. Eine relevante Blendwirkung wird aufgrund des Abstandes von über 100 m ebenfalls nicht erwartet. Von Seiten des Technischen Umweltschutzes bestehen insoweit keine Bedenken.

Schutzgut Mensch – Erholung und Freizeit

Es liegen Informationen vor über

- die Bedeutung des Landschaftsraums für die Naherholung,
- den Verlauf des Fernwanderwegs „Via Nova“ sowie eines örtlichen Wander- und Mountainbikewegs entlang der südlich gelegenen Straße,
- den nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets gelegenen Waldkindergarten „Frischluf“,
- mögliche Auswirkungen der Anlage auf die Erholungsfunktion der Landschaft,
- vorübergehende Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung und des Waldkindergartenbetriebs durch Baulärm, Staub und Abgase sowie
- die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere die verstärkte Eingrünung in Richtung des Waldkindergartens.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Es liegen Informationen vor über

- die landschaftliche Eigenart und das bewegte Relief des Planungsraums,
- die Einsehbarkeit und Fernwirkung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage,
- die aufgrund von Relief und umgebenden Gehölz- und Waldbeständen beschränkte Raumwirksamkeit,
- Sichtbeziehungen insbesondere von Oberpolling, den angrenzenden Siedlungsbereichen und dem Waldkindergarten,
- die vorhandene landschaftliche Vorbelastung durch die Gemeindestraße sowie die vorhandene Stromleitung bzw. Energieinfrastruktur,
- die Auswirkungen der Photovoltaikanlage als technisch-anthropogenes Element auf das Landschaftsbild,
- den Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs,
- die Verwendung entspiegelter Module,

- die allseitige Eingrünung der Photovoltaikanlage durch heimische bzw. gebietsheimische Gehölze,
- zusätzliche Obstbaumpflanzungen im Norden,
- die langfristige Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild sowie
- die landesplanerische Bewertung des Vorhabens.

Nach der vorliegenden Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde dürfte sich die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Topografie und der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in Grenzen halten; Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben danach nicht entgegen.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Denkmalschutz

Es liegen Informationen vor über

- das Nichtvorhandensein derzeit bekannter Bodendenkmäler im Geltungsbereich bzw. näheren Umfeld,
- das Nichtvorhandensein von Geotopen und kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen nach den ausgewerteten Unterlagen,
- die Möglichkeit des Auffindens bislang unbekannter Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen sowie
- die gesetzlichen Anzeige-, Sicherungs- und Verhaltenspflichten im Falle archäologischer Funde.

Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Es liegen Informationen vor über

- die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets,
- die zeitlich begrenzte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für die Energieerzeugung,
- die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit der Photovoltaikanlage,
- die vorgesehene Rückführung der Fläche in eine landwirtschaftliche Nutzung nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung,
- die Auswirkungen der Planung auf landwirtschaftliche Belange sowie
- forstwirtschaftliche Belange aufgrund der im Umfeld vorhandenen Waldflächen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat sowohl aus landwirtschaftlicher als auch aus forstfachlicher Sicht sein Einverständnis mit der Planung erklärt.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Es liegen Informationen vor über

- die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaikanlage für die Feuerwehr,
- Anforderungen an die Zufahrt und die Tragfähigkeit der Feuerwehrflächen,
- Anforderungen an Tore und Zugangsmöglichkeiten,
- die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr,
- die Erreichbarkeit eines Anlagenverantwortlichen,
- brandschutzfachliche Anforderungen bei der Errichtung eines Batteriespeichers sowie
- die Prüfung und Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung einschließlich der Erfassung und Bewertung der im Löschbereich vorhandenen Löschwasserentnahmestellen.

Die Brandschutzdienststelle hat gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken erhoben, weist jedoch bei der Errichtung eines Batteriespeichers auf die erforderliche gesonderte Prüfung der Löschwasserversorgung hin.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es liegen Informationen vor über

- die Bewertung des Ausgangszustands von Naturhaushalt und Landschaft,
- die Ermittlung und Bewertung der durch die Planung verursachten Eingriffe,
- die Begrenzung der Grundflächenzahl,
- die geringe Bodenversiegelung,
- Mindestabstände zwischen den Modulreihen,
- Mindestabstände der Module zum Boden,
- die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlands,
- die Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Regiosaatgut,
- Vorgaben zu Mahd und extensiver Beweidung,
- den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel,
- die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere,
- Maßnahmen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung,
- bodenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen und
- die Beurteilung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs.

Nach dem Umweltbericht ist bei Einhaltung der vorgesehenen ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen für den Naturhaushalt kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen insbesondere durch Standortwahl und Eingrünungsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es liegen Informationen über die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern vor.

Nach dem Umweltbericht sind über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Zusammenhänge hinaus keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen bekannt.

Planungsalternativen und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es liegen Informationen vor über

- die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- die bei Nichtdurchführung fortbestehende landwirtschaftliche Nutzung,
- die Prüfung und Bewertung von Standort- und Planungsalternativen,
- die vorhandene Vorbelastung des gewählten Standorts durch Straße und Energieinfrastruktur,
- die beschränkte Raumwirksamkeit des Standorts,
- den Kriterienkatalog der Gemeinde Fürstenstein für Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie
- die landesplanerische Beurteilung des Standorts.

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es liegen Informationen über vorgesehene Überwachungsmaßnahmen vor, insbesondere hinsichtlich

- der festgesetzten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen,
- der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- der landschaftlichen Eingrünung,
- des Nachweises einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung bei verzinkten Bauteilen sowie
- der fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung.

Wesentliche umweltbezogene Unterlagen und Stellungnahmen

Die vorgenannten Umweltinformationen ergeben sich insbesondere aus folgenden Unterlagen und Stellungnahmen:

- **Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 09.02.2026**
zu möglichen Licht- und Lärmimmissionen, Blendwirkungen und den Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen;
- **Landratsamt Passau – Sachgebiet 53 Wasserrecht/Altlasten, Stellungnahme vom 21.01.2026**
zur Altlastensituation und zum vorsorgenden Bodenschutz, insbesondere zu Erdmassenbewegungen, Aufschüttungen, Bodenveränderungen, verzinkten Stahlprofilen und Anforderungen an den Bodenschutz bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen;
- **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Stellungnahme vom 16.02.2026**
insbesondere zum Bodenschutz, zur Verdichtungsempfindlichkeit, zum Wasserrückhaltevermögen und Oberflächenabfluss, zur bodenkundlichen Baubegleitung sowie zur Verwendung geeigneter Korrosionsschutzlegierungen;
- **Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 29.01.2026**
insbesondere zur landschaftlichen Einbindung, zur anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes, zu den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung;
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 03.02.2026**
zu bodendenkmalpflegerischen Belangen, möglichen bislang unbekannten Bodendenkmälern sowie den gesetzlichen Anzeige- und Sicherungspflichten;
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau, Stellungnahme vom 29.01.2026**
zu landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Belangen;

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB wird hiermit auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@fuerstenstein.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein (Zimmer Nr. 15, OG) während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs (als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit) ausgelegt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Gemeinde Fürstenstein unter der Adresse <https://www.fuerstenstein.de/Amtliche-Bekanntmachungen/> einsehbar.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Gemeindenname: Fürstenstein → laufende Bauleitplanverfahren zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

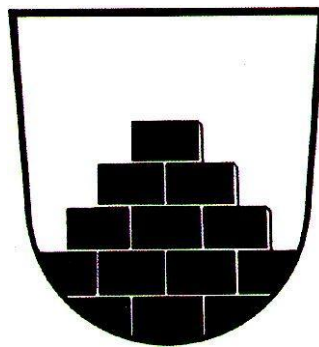
Fürstenstein, 20.08.2026

Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



Vorhabenbezogener **Bebauungsplan** mit integrierter Grünordnung **„SO Solarpark Unterpolling“** (Eibl)

Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



Entwurf vom 26.03.2026

Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 11.09.2025

geändert: 26.03.2026

Neumeier Architekten Part GmbH

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,

Benjamin Neumeier M. A. Architekt

Muth 2a | 94104 Tittling

Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654

willi@neumeierarchitekten.de

www.neumeierarchitekten.de

Verfahrensvermerke Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung:

1. Der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom **29.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterpolling" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

7. Ausgefertigt

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenstein, den

.....
Erster Bürgermeister Stephan Gawlik (Siegel)

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung sind Bestandteil der Satzung.

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung (Begründung)

1.0 Allgemeines

Grundlage ist der Kriterienkatalog PV-Freiflächen der Gemeinde Fürstenstein vom 17.03.2026. Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB wurden die Angaben bzw. Vorgaben des Kriterienkatalogs konkret beachtet und der geplanten Lage bzw. Ausführung steht so nichts entgegen.

Gem. Hinweise des Bayer. Staatsministeriums bzgl. PV-Freiflächen geeignete Standorte, greift der Passus:

- Sonstige durch Infra-Struktureinrichtungen veränderte Landschaftsausschnitte z.B. Hochspannungsleitungen / Erdkabel ... direkt im Baufeld vorhanden. Der Einspeisepunkt ist direkt an der Grenze gegeben bzw. möglich. Die Netzanfrage beim Bayernwerk ist dazu bereits positiv beschieden.

Desweiteren der Passus:

- Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere Lage ohne Fernwirkung... Keine besondere Fernwirkung gegeben.

Eine weitere Beilage benennt landschaftl. benachteiligte Gebiete, wozu es eine spez. PV-Freiflächenförderung gibt.

Sonstige Angaben:

Gem. beil. Unterlagen ist eine Anbindung der PV-Anlage an die best. Trafostation mittels Netz-Einspeisepunkt direkt möglich.

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Fürstenstein hat am **29.02.2024** beschlossen, den Bebauungsplan „SO Solarpark Unterpolling“ mit integrierten Grünordnung aufzustellen.

Anlass für die Änderung ist die Absicht des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 4435/1, der Gemarkung Fürstenstein, einen Solarpark mit 2.050 kWp (2,05 MWp) zu errichten.

Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet zur Zeit nicht vorhanden, Planungsalternativen sind nicht gegeben. Im Umweltbericht „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird die Standortwahl erläutert.

Alternativen- Prüfung:

Dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes wonach Solarparks in vorbelasteten Räumen positioniert werden sollen wird entsprochen.

Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB wurden die Angaben bzw. Vorgaben des Kriterienkatalogs konkret beachtet und der geplanten Lage bzw. Ausführung steht so nichts entgegen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Passau, in der Gemeinde Fürstenstein. Im Westen der Ortschaft Oberpolling und ca. mittig zur Ostseite der Ortschaft Unterpolling
Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen:

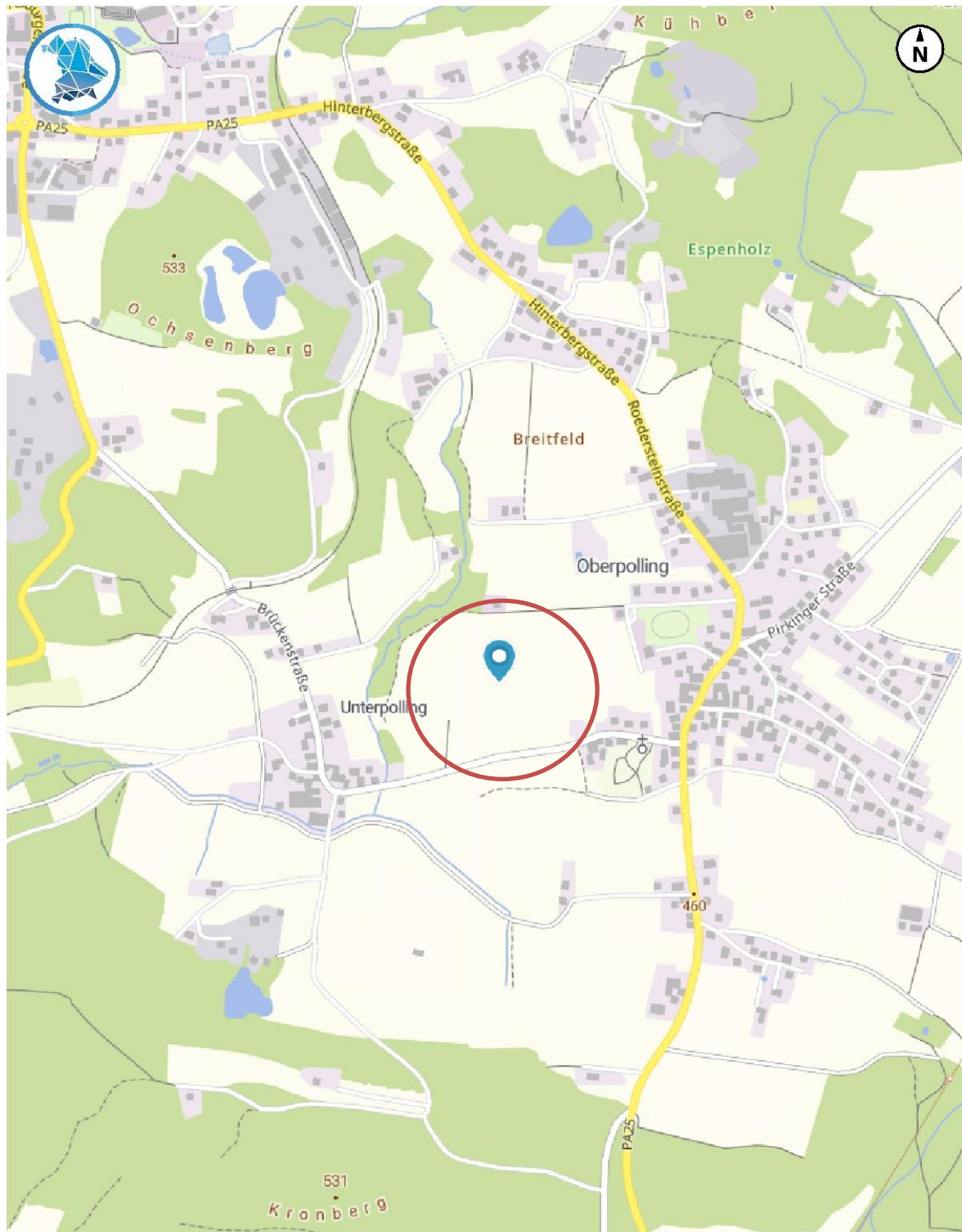
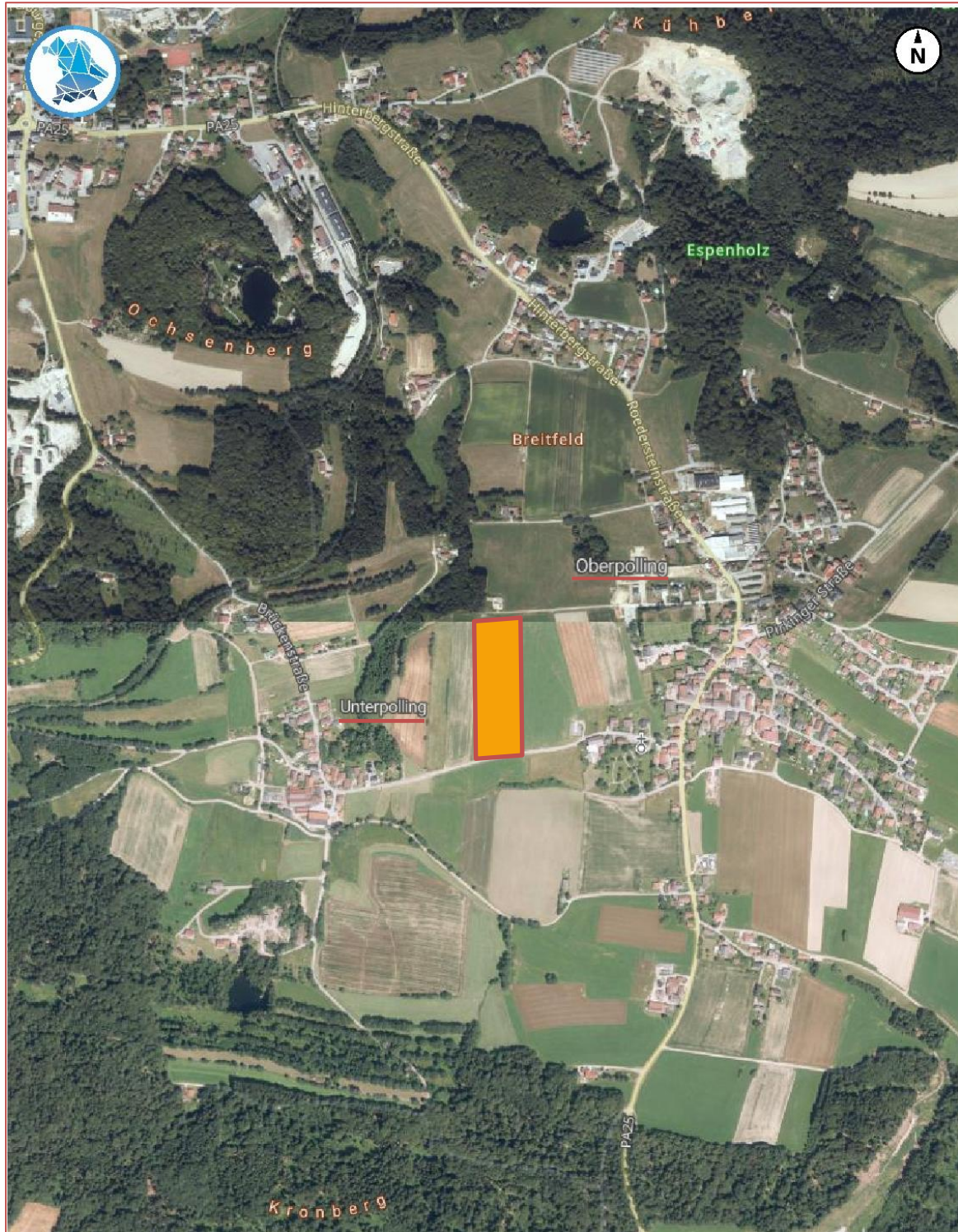


Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte ~ M 1: 10.000. Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVV)



Luftbild

Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte ~ M 1: 10.000. Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVV)

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 4435/1 der Gemarkung Fürstenstein.

Die Zufahrt zur Fläche erfolgt über die entlang der südlichen Grenze verlaufenden Ortsstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 26.273 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Gesamt	
Grünfläche	3.327
Randeingrünung	4.801
Baufenster (innerhalb Baugrenzen)	18.061
Zufahrt	84
Gesamt - Sondergebiet SO	26.273

PV-Fläche + Trafo / Speicher	10.213
------------------------------	--------

Der Bereich soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden, um die Voraussetzungen zur Errichtung eines Solarparks zu schaffen.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Vor dem Hintergrund der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 („Klimaschutz-Novelle“) ist der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB überarbeitet worden. Die Bauleitplanung soll nunmehr auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Im Wesentlichen kann dies dadurch erfolgen, dass der CO₂-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Solaranlage kann ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet werden, den bundesweiten Energiebedarf durch regenerative Energien zu decken.

Ziel ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung deutlich zu erhöhen. Damit wird ein Beitrag im Rahmen der Energiewende geleistet.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Solaranlage geschaffen.

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit. Eine parallel weiterführende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist möglich. Nach heutigem Erkenntnisstand beträgt die Nutzungs- und Lebensdauer mind. 20 Jahre. Wenn ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Standortes nicht mehr gegeben ist und der Betrieb der PVA eingestellt wird, so ist die Anlage zurückzubauen und das Grundstück wieder vollständig der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Rückbau nach Betriebsende und die Anschlussnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird nach § 12 BauGB im begleitenden Durchführungsvertrag vereinbart. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Weiterbetrieb der Anlage auch bei Rückgang der Leistungsfähigkeit mit Hilfe von Förderprogrammen auch über 20 Jahre hinaus wirtschaftlich sein kann.

2. Planung und Gegebenheiten

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet Energieerzeugung Photovoltaik ist eine freistehende Solaranlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Solaranlage erforderlich sind. Dies sind z. B. Trafos, Stromspeicher, Wechselrichter und Übergabestationen.

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblicher Notwendigkeit innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

2.2 Bauweise

Die max. Höhe der Module bzw. Modultische im Sondergebiet wird auf 3,50 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt. Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m betragen, gepl. 1,00 m

Die Firsthöhe von Nebengebäuden (Wechselrichter- / Trafostationen / Stromspeicher) wird auf 4,0 m festgesetzt.

Der (lichte) Reihenabstand zwischen den Modulen muss mind. 5,00 m betragen.
(siehe Schnitte PV-Module auf Lageplan M 1:1000)

2.3 Sondernutzungen

Solaranlagen und die, dieser Nutzung dienenden untergeordneten Gebäude.

2.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Süden von der Ortsstraße.
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Zufahrt von Schwerlastverkehr erfolgt nur während der Bauphase, später wird diese Zufahrt nur für Wartungsarbeiten verwendet.

2.5 Einspeisung

Die Einspeisung für die Photovoltaikanlage erfolgt über eine neu zu errichtende Trafo- und Übergabestation.
Netz-Einspeisepunkt direkt an der Grenze möglich.

2.6 Oberflächenwasser

Die anfallenden Oberflächenwässer aus dem Sondergebiet werden breitflächig versickert.

2.7 Wasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser oder Brauchwasser ist grundsätzlich nicht erforderlich.

2.8 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist an einem leichten Nord-Südhang gelegen und ist von landwirtschaftlichen Grundstücken umgeben.

Im Norden / Nord-Westen liegt ein Waldkindergarten und ein größeres Waldgebiet.

Im Süden liegt die Gemeindestraße.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen sind ca. 150 m entfernt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Nord-Südhang) kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung auf die unmittelbare Umgebung ausgeht.

Die Ortsstraße führt von Ost nach West.

Die Errichtung eines anthropogenen Elements kann sich auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft auswirken. Aufgrund der Topografie werden die Wirkungen hiervon jedoch begrenzt.

Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW in geringem Umfang für die Dauer von etwa 1-2 Monaten. Im bestimmungsgemäßen Betrieb einer Solaranlage sind Wechselrichter und Trafo, sowie Speicher die Hauptgeräusch-quellen. Anhand der vom LfU ermittelten Schalleistungspegel ergibt sich, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Stromspeicher und Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten wird. (LfU, 2014). Wechselrichter und Trafo sind entsprechend der Sonneneinstrahlung mehr oder weniger aktiv, was sich auch auf die Geräuschemissionen auswirkt. Vor allem in den Wintermonaten ab 16 Uhr und nachts sind sie nicht mehr im Betrieb. Der Stromspeicher kann Tag und Nacht im Betrieb sein, da jedoch die nächste Bebauung ca. 150 m entfernt ist, dürfte keine Beeinträchtigung gegeben sein. Die zu erwartenden Geräuschemissionen sollen somit unbedenklich sein

Als mögliche Erzeuger von elektrischer und magnetischer Strahlung kommen die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und Transformatorstationen sowie Stromspeicher in Frage. Die maß-geblichen Grenzwerte der 26. BImSchV werden dabei jedoch in jedem Fall deutlich unterschritten. Da nur Gleichströme fließen, werden auch nur magnetische Gleichfelder erzeugt. Durch die Anordnung und Verschaltung der Zellen eines Moduls und der Zusammenschaltung der Module können sich die Felder in wenigen Zentimeter Abstand verstärken oder abschwächen. Üblicherweise sind die Feldstärken in etwa 50 cm Entfernung bereits deutlich kleiner als das natürliche Magnetfeld (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, 2007).

2.9 Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Solaranlage ist gemäß den Richt-linien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlage erschließende Zufahrt muss so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 3 m herzustellen.
- Die Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme zu begehen.

Hinweis zur Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

3. Kosten und Nachfolgelasten

Sämtliche Kosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen. Der Gemeinde Fürstenstein entstehen keine Folgekosten.

4. Umweltbericht (incl. Eingriffsregelung und Grünordnung)

Gem. Anlage Büro Blattwerk, Herrn Sundermann, Salzweg

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB - §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
private Zufahrt zur Freiflächen-Photovoltaikanlage



Öffentliche Straße



Pflanzung heimische Hecke 2-reihig
(untergeordnet 1-reihig zulässig)



Obstbaum zu pflanzen

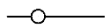


Private Grünfläche



Mäßig extensives Grünland

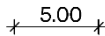
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)



Flurgrenze

4435/1

Flurnummer



Maßangabe in m



Trafo- Station (vorgeschlagener Standort)



Stromspeicher (vorgeschlagener Standort)



Höhenlinien



Erdkabel



ER (Leerrohr)



Wildschutzzaun



Zaun $H = 2,00 \text{ m}$

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Solaranlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, (Batterie-) Speicher und Übergabestationen, jeweils mit Flachdach. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.

max. zulässige GRZ: 0,4

2. Gebäude und bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modulhöhe: 0,80 m über OK natürlichem Geländeniveau, gepl. 1,00 m
Min. Modul-Reihenabstand: 5,00 m (besonnter Streifen zwischen Modulreihen entspr. „Schema-Schnitte“)
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 4,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen) Stromspeicher

3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art und Höhe

Die Einfriedungen sind als (verzinkte) Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK natürlichem Geländeniveau auszuführen.

Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich Der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von i.M. 15 cm einzuhalten.

4. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Aufständereien von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten bzw. Ramm- oder Schraubfundamenten zu erfolgen. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

7. Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen gelten im Bereich geplanter Zufahrten.

8. Wasserwirtschaft

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden sind ggf. an den Rändern entsprechende Mulden anzulegen.

Bei der Verwendung von feuerverzinkten Bauteilen im Boden zur Gründung des Traggestells müssen diese über dem Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

10. Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Anschlussnutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültige Rechtsvorschriften zu beachten.

11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Aufgrund der neu zu pflanzenden Gehölzstrukturen sowie des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen. Die Gehölzstrukturen um das Planungsgebiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden. Zur Verminderung von Lichtreflexionen sind entspiegelte Module einzusetzen.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

12. Wiesenflächen im Sondergebiet

(Zielzustand: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland BNT G212)

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ (Grundmischung) oder eine Mähgutübertragung bzw. Druschgut aus artenreichen Wiesen aus dem Landschaftsraum vorzunehmen. Die Herkunft des Mäh- oder Druschgutes wird vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt.

Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerken mit einer Mindestmähhöhe von 10 cm. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig.

Alternativ ist eine Beweidung mit 0,8-1,0 GV/ha als zweimalige Stoßbeweidung je Jahr mit einem je 4 Wochen langen Beweidungsgang und einer verbleibenden Restaufwuchshöhe von mindestens 10cm möglich. Zwischen den Beweidungsgängen ist eine Beweidungsruhe von mindestens 8 Wochen vorzusehen.

Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen. Bei ungünstiger Witterung ist die Mahd in der nächsten geeigneten Wetterphase der genannten Zeitpunkte durchzuführen.

Bei Bedarf wird in der Entwicklungsphase der Wiese (über ca. 3 Jahre) zur Aushagerung ein 3. Schnitt pro Jahr vorgenommen.

13. Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist umlaufend in einer Breite von 5,00 m mit einer 2-reihigen Hecke (untergeordnet 1-reihig zulässig) aus gebietsheimischen Sträuchern und im Norden zusätzlich mit 12 Obstbäumen mit einer mittleren Breite von 10,0 m einzugrünen.

Der Pflanzabstand in der Reihe bzw. der Reihenabstand liegt bei 1,5m. Großsträucher einer Art sind einzeln oder in 3er Gruppen zu pflanzen. Normalsträucher einer Art sind in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem hasensicheren Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,6 m einzufassen. Die Obstbäume sind an mind. 1 Pflock anzubinden und gegen Verbiss mit einer mind. 1,2 m hohen Verbiss-Schutzhülse zu schützen.

Die nördliche Pflanzung (Obstbäume) ist bei der Realisierung der Anlage im Jahr 2025 / 2026 im Herbst 2026 auszuführen (ansonsten im Herbst vor der Realisierung). Die umlaufende Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die fachliche Pflege ist außerhalb der Vogebrutzeit bzw. im Zeitraum 01.10-28.02 durchzuführen. Die vollständige Struktur der Hecke ist zu gewähren.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

14. Pflanzliste

Auswahlliste gebietsheimische Sträucher (Mindestqualität: Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100)

Pflanzenliste Sträucher: *Cornus sanguinea* – Gewöhnlicher Hartriegel / *Corylus avellana* – Hasel / *Crataegus monogyna* – Eingriffliger Weißdorn / *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen / *Ligustrum vulgare* – Liguster / *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche / *Prunus spinosa* – Schlehe / *Rosa canina* – Hundsrose / *Sambucus nigra* – Holler / *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

Auswahlliste Bäume: Obstbäume (Mindestqualität: Hochstamm 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 7/8). Für den Standort geeignete regionaltypische Obstbäume (z.B. Apfel und Zwetschge in verschiedenen Sorten).

15. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei der Einhaltung der vorgegebenen hochwertigen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen und insofern als Ausgangszustand ein Intensivacker bzw. ein Intensivgrünland vorliegt davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorliegen und somit kein Ausgleich erforderlich ist. Da die vorgegebenen Kriterien eingehalten werden, besteht kein Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt.

16. Auflagen zu Monitoring

Maßnahmen sind entspr. lt. Umweltbericht festgesetzt (Ziffer 7)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der geplanten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Punkt 4.3.2), der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. dem Ausgleich des Landschaftsbildes (Punkt 4.4) sowie dem Nachweis einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung bei verzinkten Bauteilen und der Begleitung durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung festzusetzen.

17. Bodenschutz:

Bei der Erstellung der Anlage ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zur Minimierung / Vermeidung der Bodenverdichtung einzubinden.

Zinkanreicherung im Boden: Zur Minimierung / Vermeidung der Zinkanreicherung im Boden sind bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen wirkstabile Zink-Magnesium-Aluminium Korrosionsschutzlegierungen zu verwenden.

III. Textliche Hinweise

1. Angrenzende Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind vom Betreiber

entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Eine Haftung der angrenzenden Bewirtschafter ist ausgeschlossen.

2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftl. Grundstücken Laut AGBBG Art. 48:

4m bei Bäumen insofern die Sonneneinstrahlung erheblich beeinträchtigt wird – d.h. die Hecke liegt im Süden der landwirtschaftlichen Fläche

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnittes des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

4. Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlage erschließenden Zufahrten müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
- Der Anlagenbetreiber hat einen Feuerwehrplan auf Grundlage der DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Passau (Kreisbrandrat) anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der Anlage zur Verfügung zu stellen.

Hinweis zur Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

5. Baustellenzufahrt

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

6. Bodendenkmäler

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7. Aushubarbeiten / Altlasten / Bodenschutz

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. In diesem Fall sind die Erdarbeiten unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Oberflächenveränderungen des Bodens sind nicht vorgesehen.

Bzgl. der verz. Stahlprofile wird § 5 BBodSchV beachtet.

Ebenso die Verpflichtung nach § 7 BBodSchV.

Verweis auf LABO-Arbeitshilfe / LABO Projekt B5.22

8. Hochwasser / Starkniederschläge

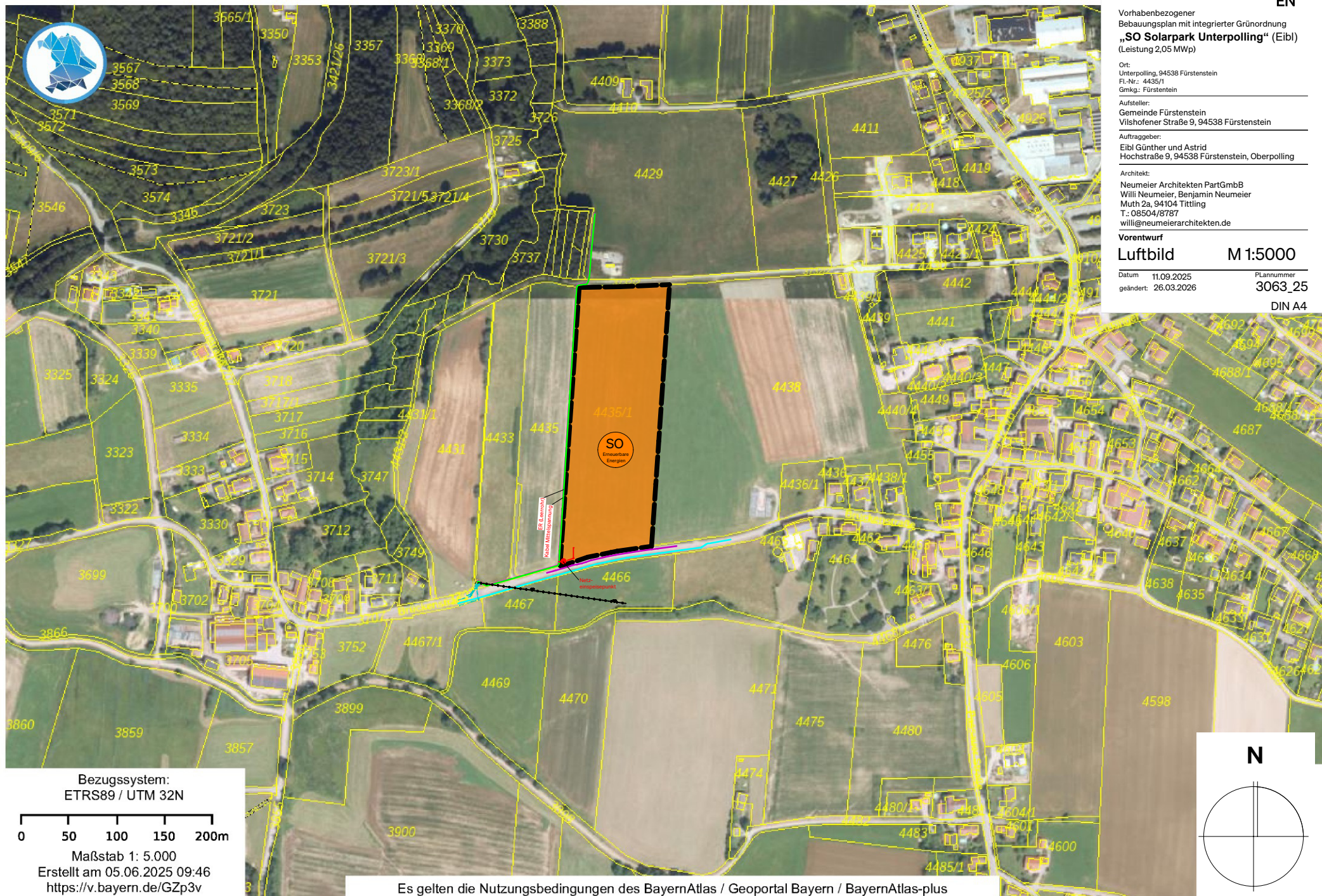
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

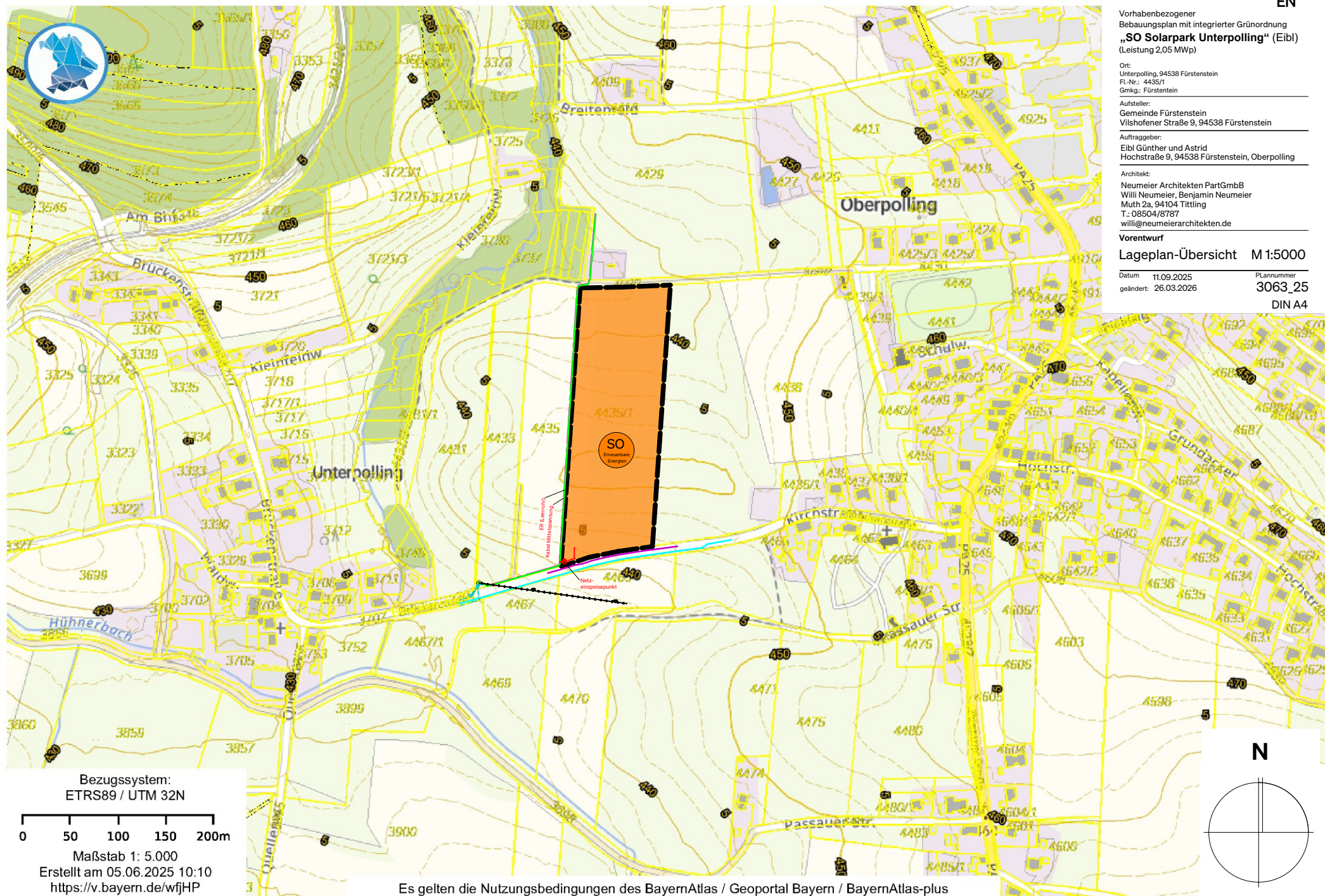
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Bayernwerk Netz

Die üblichen Abstände zu Kabel und Gas sind zu beachten (Schutzzonen / Schutzstreifen / Leitungspläne erforderlich).

Vor Ausführung der Arbeiten ist eine Abstimmung mit dem Bayernwerk erforderlich.





Flurstück: 4435/1
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

5404089

32 81955

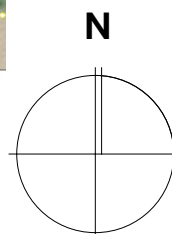


32 81919

5403649

Maßstab 1:2000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aufnahmedatum Luftbild: 29.06.2024



3063/25

NEUMEIER
ARCHITEKT
EN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
FL-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstentein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf

Luftbild

M 1:2000

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLannummer
3063 25

DIN A4



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000

Erstellt am 05.06.2025

Flurstück: 4435/1
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

5404089

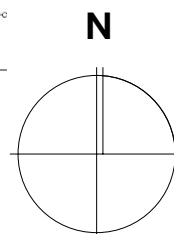
32 819561



5403649

Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



3063/25

NEUMEIER
ARCHITEKT
EN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf

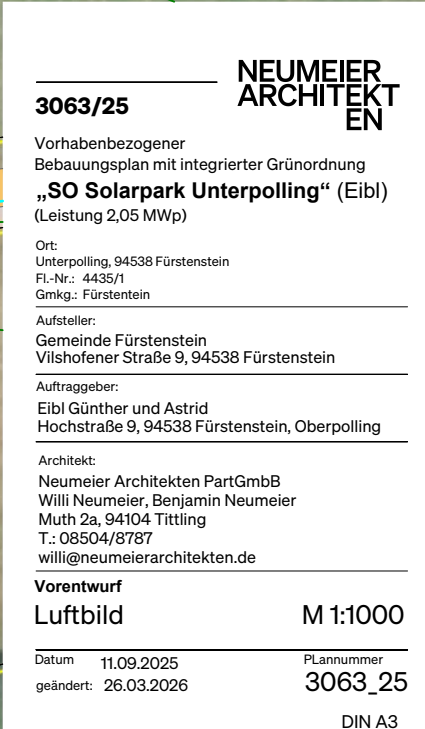
LAGEPLAN

M 1:2000

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

Plannummer
3063_25

DIN A4



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
F _{max} = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter	TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude AH: max. Anlagenhöhe Modul Leistung: 1,9 MWp

I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ▲

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
private Zufahrt zur Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Öffentliche Straße
4. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzung heimische Hecke 2-reihig
(untergeordnet 1-reihig zulässig)
- Obstbaum zu pflanzen (Salweide + Vogelbeere)
- Private Grünfläche
- Mäßig extensives Grünland
5. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- Flurgrenze
- 4435/1 Flurnummer
- Maßangabe in m
- T

Trafo-Station (vorgeschlagener Standort)
- S

Stromspeicher (vorgeschlagener Standort)
- Höhenlinien
- Erdkabel
- Wildschutzzzaun
- Zaun H= 2,00 m

2,05 MWp

SO

Anlage
Energie-
erzeugung
Photovoltaik

F_{max} = 26.273 m²

H= max. 4,00 m

FH: max. 4,00 m

GRZ: 0,4

AH: max. 3,50 m

NEUMEIER
ARCHITEKT
EN

3063/25

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Unterpolling

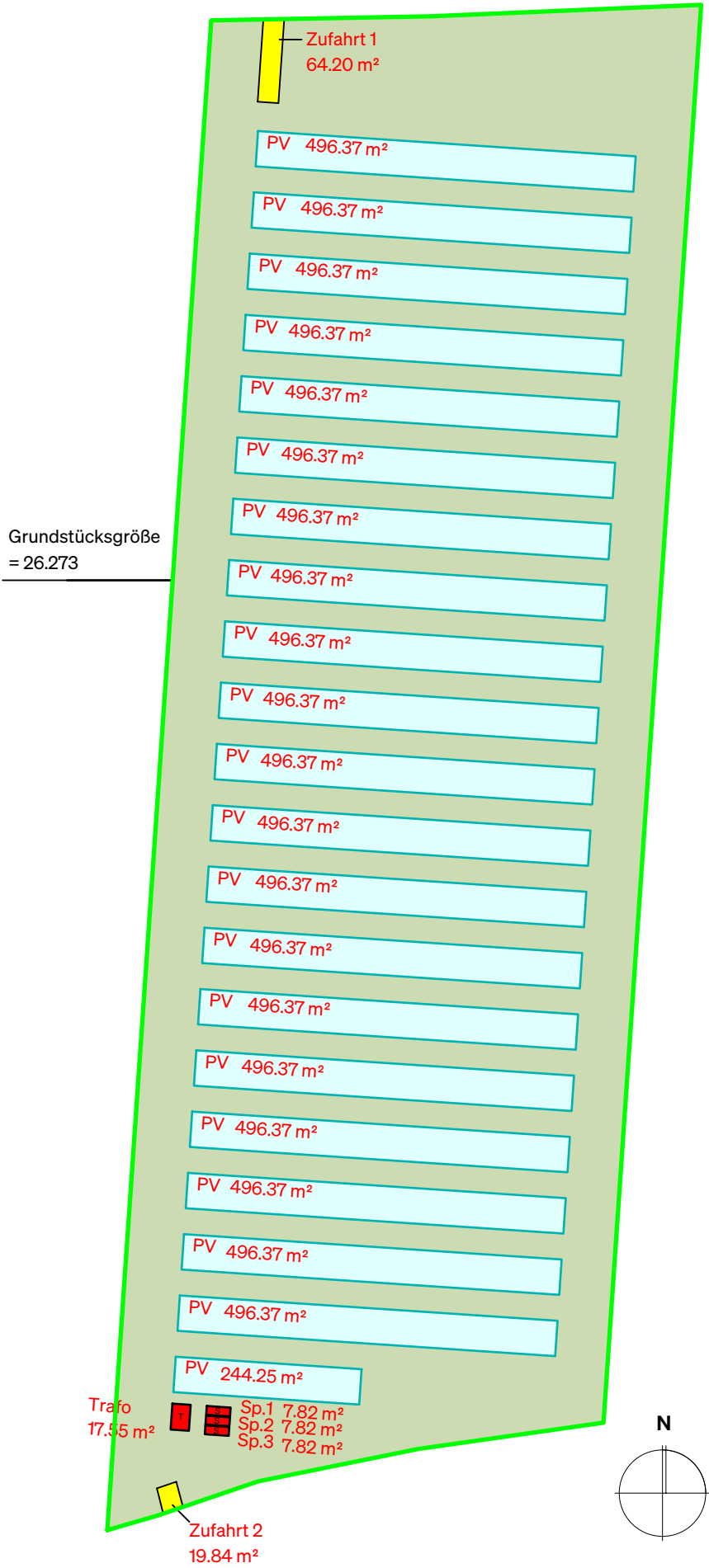
Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

Vorentwurf
Lageplan M 1:1000

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLannummer
3063_25

DIN A3



PV-Anlage		
PV	10171.68 m²	10171.68 m²
Trafo + Speicher		
Sp.1	7.82 m²	41.01 m²
Sp.2	7.82 m²	
Sp.3	7.82 m²	
Trafo	17.55 m²	
Zufahrten		
Zufahrt 1	64.20 m²	84.04 m²
Zufahrt 2	19.84 m²	

Proj.-Nr.: 3063/25

Baugrundstück:	Fl.-Nr.: 4435/1, Gmkg.: Fürstenstein, Unterpolling
Bauvorhaben:	Vorhabenbez. Beb.-plan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterpolling" (Eibl)
Aufsteller:	Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines ab 27.01.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

GRZ (zulässig) gemäß Bebauungsplan:	0,4
GRZ (zulässig) + 50 % :	

Grundstücksgröße:	26273,00 m²
-------------------	-------------

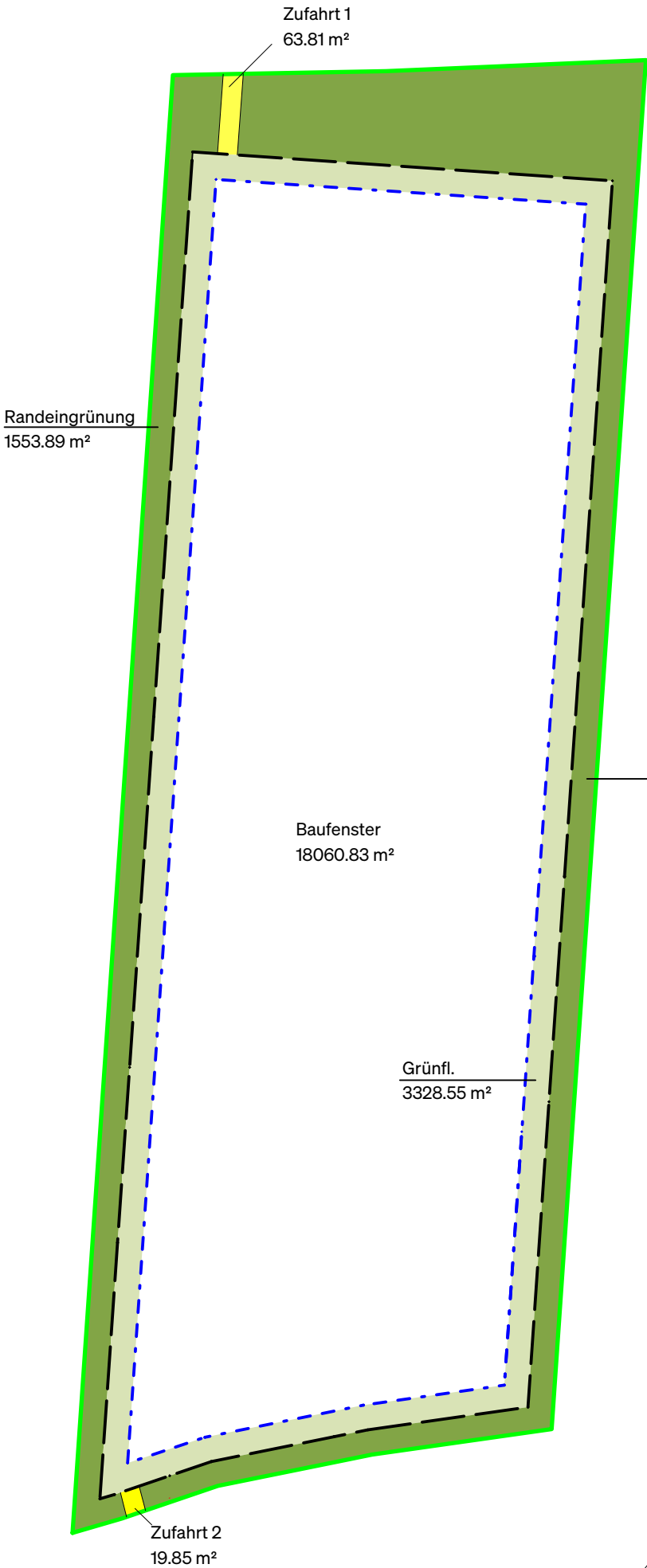
(I) Grundfläche Gebäude:	PV- Anlage	10171,68 m²
(I) Grundfläche Terrasse:		0,00 m²
(I) Grundfläche Dachüberstände ab > 70 cm / Balkone / Vordächer:		0,00 m²
(I) Außentreppe < 3 Stufen		0,00 m²
Summe aller Grundflächen (I):		10171,68 m²

(II) Grundfläche Garagen, Carport:		0,00 m²
(II) Grundfläche PKW-Stellflächen:		0,00 m²
(II) Grundfläche Zufahrt:		84,04 m²
(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig) > 1,50 m:		0,00 m²
(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	Trafo+Speicher	41,01 m²
(II) Unterirdische Anbauten		0,00 m²
Summe aller Grundflächen (I) + (II):		10296,73 m²

GRZ (I) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}}$ = $\frac{10171,68 \text{ m}^2}{26273,00 \text{ m}^2}$ = 0,39

Die GRZ (I) darf die GRZ (zulässig) nicht übersteigen!!!

GRZ (II) = $\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Grundstücksgröße}}$ = $\frac{10296,73 \text{ m}^2}{26273,00 \text{ m}^2}$ = 0,39



Geltungsbereich
gesamt 26.273 m²

Randeingrünung
3245.85 m²

Baufenster
18060.83 m²

Grünfl.
3328.55 m²

Flächenberechnung

Baufenster		
Baufenster	18060.83 m²	18060.83 m²
Grünfläche		
Grünfl.	3328.55 m²	3328.55 m²
Randeingrünung		
Randeingrünung	4799.74 m²	4799.74 m²
Zufahrten		
Zufahrt 1	63.81 m²	83.66 m²
Zufahrt 2	19.85 m²	

3063/25

NEUMEIER
ARCHITEKT
EN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„SO Solarpark Unterpolling“ (Eibl)
(Leistung 2,05 MWp)

Ort:
Unterpolling, 94538 Fürstenstein
Fl.-Nr.: 4435/1
Gmkg.: Fürstenstein

Aufsteller:
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein

Auftraggeber:
Eibl Günther und Astrid
Hochstraße 9, 94538 Fürstenstein, Oberpolling

Architekt:
Neumeier Architekten PartGmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T.: 08504/8787
willi@neumeierarchitekten.de

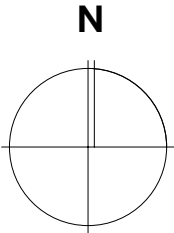
Vorentwurf

Flächenberechnung

M 1:1200

Datum 11.09.2025
geändert: 26.03.2026

PLannummer
3063_25



Gemeinde Fürstenstein Bebauungsplan SO Solarpark Unterpolling

Umweltbericht

Auftraggeber:

Familie Eibl
Hochstraße 9
94538 Fürstenstein

Auftragnehmer:

Büro Blattwerk
Bachleithe 8
94121 Salzweg
Telefon: 0851 / 47683
b-blattwerk@t-online.de

Bearbeitung:

J. Sundermann
09.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	3
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCH- FÜHRUNG DER PLANUNG	8
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHT- LICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)	8
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
6.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIG- KEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	10
7.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	10
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10

ANLAGE

KARTE BESTAND + EINGRÜNUNG - M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zur Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Solarpark Unterpolling“. Gemäß § 2 BauGB muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen. Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Umweltberichtes wurde 2024 im Rahmen der Errichtung einer vergleichbaren Freiflächen-Photovoltaikanlage von der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Freyung-Grafenau bestätigt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne / Datenbanken eingesehen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan Gemeinde Fürstenstein

Der Regionalplan Donau-Wald konnte nicht eingesehen werden, da dieser derzeit im Internet nicht verfügbar ist. Nach Auskunft des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald wird der Landschaftsrahmenplan über das Bayerische Landesamtes für Umwelt im Internet veröffentlicht. Derzeit wird die Homepage des Landesamtes überarbeitet. Ein Zugriff ist daher vorübergehend nicht möglich. Ein Zeithorizont konnte nicht angegeben werden. Da im Geltungsbereich des Bauleitverfahrens gemäß Ortseinsicht des Verfassers keine hochwertigen Schutzgüter vorliegen, erfolgt die weitere Bearbeitung ohne die Auswertung der Angaben im Landschaftsrahmenplan.

1.2.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Solarpark liegt mittig zwischen den Ortschaften Ober- und Unterpolling. Im Süden ist die Anlage über die Ortsstraße Oberpolling / Unterpolling erreichbar. Im Norden ist das Flurstück über einen geschotterten Feldweg zugänglich. Vorgesehen ist die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Baufenstergröße von knapp 18.100 m². Durch die Solarmodule sowie dem Trafo und dem Speicher wird eine Fläche von ca. 10.200 m² beansprucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von knapp 26.300 m² auf.

Die Anlage kommt auf einer Intensivwiese zum Liegen. Im Osten grenzen Intensivwiesen bzw. Ackerflächen an. Im Süden verläuft die Ortsstraße zwischen Ober- und Unterpolling. Im Westen befindet sich eine Ackerfläche und im Norden grenzt ein Feldweg an. Nördlich des Feldweges liegt im Nordwesten der Waldkindergarten und westlich davon eine Waldfläche. Im Nordosten finden sich Grünländer.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des B-Planes als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen werden anlage- sowie bau- und betriebsbedingt betrachtet.

2.1 Bestandsaufnahme

Der Bestand wurde am 16.10.2025 auf der Grundlage der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung aufgenommen.

2.1.1 SCHUTZGUT BODEN

2.1.1.1 Beschreibung Ausgangslage:

Die Übersichtsbodenkarte weist fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerden aus skelettführendem (Kryo) Lehm aus.

Bodendenkmäler bzw. Geotope sind laut Bayernatlas nicht vorhanden. Im Bayernatlas wird das Rückhaltvermögen gegenüber Cadmium als mittel eingestuft. Ein Bodenschutzwald ist nicht betroffen.

Es liegt ein anthropogen überprägter Boden durch Grünlandnutzung vor, welcher eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Leitfaden aufweist.

2.1.1.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen zur Gründung des Traggestells werden diese nicht bis in den Grundwasserschwankungsbereich eingebaut. Grundsätzlich werden verzinkte Bauteile mit einer wirkstabilen Zink-Magnesium-Aluminium Korrosionsschutzlegierung versiegelt. Bodenversiegelungen finden nur kleinflächig mit einer Maximalfläche von 50 m² im Bereich notwendiger Gebäude statt. Bodenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien und damit einhergehende Eingriffe in den Boden liegen nur kleinflächig im Bereich benötigter Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege vor. Bei der eventuellen Verwendung von Punktfundamenten aus Beton für die Aufständierungen der Solarmodule kommt es zu punktuellen Bodeneingriffen. Geländeänderungen sind lediglich bei Bedarf im Bereich der Zufahrt zulässig.

Während der Bau- und eventuell Rückbauphase entstehen Bodenverdichtungen. Zur Minimierung von Bodenverdichtungen wird eine fachkundige bodenkundlichen Baubegleitung in der Bauphase mit einbezogen. Durch den Betrieb ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen des Bodens zu rechnen.

2.1.1.3 Ergebnis:

Aufgrund der geplanten geringen Versiegelung / Befestigung, der Vermeidung des Einbaus von verzinkten Bauteilen bis in den Grundwasserschwankungsbereich bzw. der grundsätzlichen Versiegelung mit einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung, der Einbeziehung einer bodenkundlichen Baubegleitung und der Nutzung als extensives Grünland liegt bezüglich dem Schutzgut Boden eine geringe Erheblichkeit vor.

2.1.2 SCHUTZGUT WASSER

2.1.2.1 Beschreibung Ausgangslage:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer. Entsprechend dem Bayernatlas handelt es sich um kein Überschwemmungsgebiet und keinen wassersensiblen Bereich. Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß Einschätzung des Verfassers ist das Schutzgut Wasser in der vorliegenden Situation mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt anzusetzen.

2.1.2.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Speicherung und Versickerung von Niederschlägen und damit die Wasserretention und die Grundwasserneubildung wird durch die Überstellung mit Solarmodulen lediglich geringfügig beeinträchtigt, da nur geringe Befestigungen / Überbauungen vorgesehen sind und dadurch auch unter den Modulen Wasser versickern kann.

Bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen zur Gründung des Traggestells werden diese nicht bis in den Grundwasserschwankungsbereich eingebaut bzw. grundsätzlich verzinkte Bauteile mit einer wirkstabilen Zink-Magnesium-Aluminium Korrosionsschutzlegierung versiegelt.

Bei ungünstigen Witterungsbedingungen während der Bauphase können über die bereits vorliegenden Verdichtungen durch die landwirtschaftliche Nutzung weitere temporäre Bodenverdichtungen auftreten. Zur Minimierung von Bodenverdichtungen wird eine fachkundige bodenkundlichen Baubegleitung in der Bauphase mit einbezogen. Mit relevanten betriebsbedingten Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

2.1.2.3 Ergebnis:

Aufgrund der geringen Versiegelung und der Vermeidung des Einbaus von verzinkten Bauteilen bis in den Grundwasserschwankungsbereich bzw. der grundsätzlichen Versiegelung mit einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung und der Einbeziehung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser als gering eingeschätzt.

2.1.3 SCHUTZGÜTER KLIMA/LUFT

2.1.3.1 Beschreibung Ausgangslage:

Das Gemeindegebiet Fürstenstein ist beeinflusst vom Bayerischen Wald. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei ca. 8° C, wobei das Temperaturmittel im Januar ca. -2° C und im August ca. 18° C beträgt. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 700 mm. Fürstenstein ist kein Luftkurort.

Der Geltungsbereich hat keine Wärmeausgleichsfunktion für potentielle Belastungsräume bzw. ist diesbezüglich nicht zur Frischluftversorgung bedeutsam. Gemäß Leitfaden liegt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt vor.

2.1.3.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Solarmodule verändert sich das Kleinklima, da zum einen ca. 80% des auftretenden Sonnenlichtes in Wärme umgewandelt wird und zum anderen Verschattungen unter den Modulen eintreten. Die Gesamtfläche der Solarmodule liegt bei ca. 10.200m².

Baubedingt ist temporär mit einer erhöhten Abgas- und bei Trockenheit Staubeentwicklung zu rechnen. Betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen eingeschätzt. Großräumig betrachtet führt die Stromgewinnung aus Solar zu einer Reduzierung des CO₂ Ausstoßes.

2.1.3.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft wird aufgrund der Solarfeldgröße in Bezug auf die Erwärmung als mittel eingeschätzt.

2.1.4 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

2.1.4.1 Beschreibung Ausgangslage:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet und keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplanung. Im Geltungsbereich befindet sich kein Biotop gemäß Biotopkartierung. Im Westen mit einem Minimalabstand von ca. 50 m grenzt das Biotop „Hochstaudenflur und Feldgehölze nördlich Unterpolling“ (Nr. 7246-0084-001) an.

Die Fläche ist im Bayernatlas nicht als Feldvogelkulisserie bzw. Wiesenbrütergebiet eingestuft. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Geltungsbereich ei-

ne insgesamt geringe Lebensraumfunktion vor. Entsprechend Leitfaden liegt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt vor.

2.1.4.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird der Lebensraumverlust durch die notwendigen Arbeits- und Lagerflächen vergrößert bzw. finden Störungen der Tierwelt durch Lärm und Licht statt.

Anlagebedingt kommt es aufgrund der Entwicklung eines mäßig extensiv bewirtschafteten, artenreichen Grünlandes sowie der Pflanzung von Hecken und Obstbäumen zu einer Verbesserung des Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt.

Betriebsbedingt ist mit keinen nennenswerten Störungen der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

2.1.4.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als gering eingeschätzt.

2.1.5 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

2.1.5.1 Beschreibung Ausgangslage:

Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Ortsstraße im Süden ist ein Teil des Fernwanderweges „Via Nova“ und wird im Bayernatlas als örtlicher Wanderweg sowie als Mountainbikeweg gelistet. Aufgrund der Ortsrandlage wird davon ausgegangen, dass der gesamte Landschaftsraum zur Naherholung genutzt wird. Im Nordwesten befindet sich der Waldkindergarten „Frischlufte“.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor. Nach Einschätzung des Verfassers liegt eine mittlere Bedeutung für die Erholung vor.

2.1.5.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert. Je nach Bewertung einer derartigen Anlage durch den Menschen gehen damit positive oder negative Gefühle einher. Da die Anlage gut eingegrünt wird und unter der Anlage ein artenreiches Grünland entwickelt werden soll, liegt nach Auffassung des Verfassers eine maximal mittlere Beeinträchtigung des Erholungsgenusses in der freien Landschaft vor. Zum Waldkindergarten wird die Eingrünung durch die zusätzliche Pflanzung von Obstbaumreihen verstärkt.

Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt durch Baulärm, Staub und Abgase zu Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung / des Waldkindergartenbetriebs. Betriebsbedingt ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.5.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Erholung wird als gering / mittel (je nach Geisteshaltung des Betrachters) eingeschätzt.

2.1.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM und GERUCHSBELASTUNG / VERKEHRSLÄRM)

2.1.6.1 Beschreibung Ausgangslage:

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt in der freien Landschaft zwischen Ober- und Unterpolling. Vom Ortsrand Unterpolling liegt ein Minimalabstand von ca. 150m und vom Ortsrand Oberpolling ein Minimalabstand von ca. 140m vor. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße zwischen Ober- und Unterpolling.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor. Nach Einschätzung des Verfassers liegt im Ausgangszustand eine geringe Lärm- und Geruchsbelastung vor.

2.1.6.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Während der begrenzten Bauphase von maximal 2 Monaten wird der Lärm und eventuell bei trockener Witterung die Staubbelastung zunehmen.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.6.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Lärm- und Geruchsbelastung / Verkehrslärm wird als gering eingeschätzt.

2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

2.1.7.1 Beschreibung Ausgangslage:

Durch das bewegte Relief liegt im Bayerischen Wald grundsätzlich eine mittlere bis hohe landschaftliche Eigenart vor. Im Planungsbereich sind ansonsten keine für das Landschaftsbild bedeutsamen Strukturen, wie z.B. landschaftsprägenden Elemente, Höhenrücken oder visuelle Leitlinien vorhanden. Kulturhistorische Einzelelemente bzw. deren Wirkraum sind nicht betroffen.

Das Relief im Bereich der geplanten Anlage fällt nach Süden um maximal 10 m und nach Norden um maximal 15 m ab. Der Hochpunkt liegt im südlichen Bereich. Nach Oberpolling im Osten steigt das Gelände um maximal 20 m an. Unterpolling liegt maximal 20 m tiefer. Die Raumwirksamkeit der Anlage ist auf das nähere Umfeld beschränkt, da umlaufend das Gelände ansteigt und überwiegend Wälder die Höhenrücken begleiten. Zu nennen sind im Osten der Wildenberg, im Süden der Kronberg, im Nordwesten der Ochsenberg und im Nordosten der Kühberg. Lediglich vom westlichen Ortsrand Oberpolling und den nördlich und südlich angrenzenden Siedlungen sowie von Nammering im Westen (Entfernung ca. 2 km) kann die Anlage eingesehen werden. Diesbezüglich weiterhin zu nennen ist der unmittelbar im Norden anschließende Waldkindergarten. Das Kleinfeldwasser (Bach) im Westen / Nordwesten wird von Gehölzbeständen begleitet. Das Relief wird im Rahmen der Aufstellung der Solarmodule nicht verändert. Bei Bedarf sind nur im Bereich der Zufahrten Geländeänderungen möglich. Diese werden nach Einschätzung des Verfassers, wenn überhaupt, nur untergeordnet vorgenommen. Der Einsatz von entspiegelten Solarmodulen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die vorhandene Gemeindestraße und Strom-Freileitung südlich des Geltungsbereiches besteht eine landschaftliche Vorbelastung.

Vom Verfasser wird die Bedeutung für das Landschaftsbild als mittel eingeschätzt.

2.1.7.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Bezüglich dem Landschaftsbild liegen anlagebedingt kleinräumig Beeinträchtigungen vor, welche durch die geplanten Eingrünungen abgemildert werden.

Baubedingt kommt es nur kurzfristig zu Beeinträchtigungen. Betriebsbedingt ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.7.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild wird in der Zusammenschau aufgrund der Anlagengröße als mittel eingeschätzt.

2.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

2.1.8.1 Beschreibung Ausgangslage:

Historische Elemente der Kulturlandschaft sowie Bodendenkmäler sind gemäß Bayernatlas im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden. Geotope sind ebenfalls im Bayernatlas nicht gelistet.

2.1.8.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da keine Betroffenheit vorliegt, ist mit keinen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.1.8.3 Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

2.1.9 WECHSELWIRKUNGEN

Im Untersuchungsgebiet sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Gemäß dem Leitfaden liegen für die Schutzgüter in der Zusammenschau die folgenden Bedeutungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Ausgangszustand vor:

Bedeutung Naturhaushalt und Landschaftsbild					
Boden	Wasser	Klima	Arten und Lebensräume	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
mittel	mittel	mittel	gering	mittel	mittel

Für die im Leitfaden nicht angeführten Schutzgüter liegen die folgenden Bedeutungen des Ausgangszustandes nach Einschätzung des Verfassers vor:

- Mensch (Erholung): mittel
- Mensch (Lärm- und Geruchsbelastung / Verkehrslärm): geringe Vorbelastung
- Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

In der Zusammenschau der 3 zusätzlich angeführten Schutzgüter liegt aufgerundet eine mittlere Bedeutung vor.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Vorhabens verbleibt die landwirtschaftliche Nutzung. Die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele könnten nicht verwirklicht werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Beurteilung erfolgte nach der Veröffentlichung „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 10.12.2021).

4.1 Bestandsaufnahme:

Bei der Bestandsaufnahme wurde in der Zusammenschau eine mittlere Bedeutung der betrachteten Schutzgüter vorgefunden. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sondergebiet“ dargestellt. Die festgesetzte GRZ liegt bei $\leq 0,4$. Die Grundfläche von Gebäuden wird auf maximal 50m² festgesetzt.

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt
Bei der Einhaltung ökologisch hochwertiger Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen und der Anlage auf einem Intensivacker bzw. einer Intensivwiese ist gemäß der einleitend genannten Veröffentlichung kein Ausgleich bezüglich des Naturhaushaltes erforderlich. Die diesbezüglich angeführten Kriterien werden eingehalten. Diese lauten:

4.3.1 Ausgangszustand

Die Anlage erfolgt auf einer Intensivwiese.

4.3.2 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

- Abstand Zaun / Geländeoberkante i.M. 15cm
- Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (BNT G212 gemäß Biotopwertliste Bayerische Kompensationsverordnung)
- Grundflächenzahl $\leq 0,5$
- Abstand der Modulreihen mindestens 3m
- Abstand der Module zum Boden mindestens 0,8m
- Begrünung der Anlagenfläche durch Regiosaatgut (UG 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) bzw. aus dem Landschaftsraum gewonnenem Mäh- bzw. Druschgut aus artenreichen Grünländern
- Keine Düngung und kein Pestizideinsatz
- 1 bis 2-schürige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Mähgut vor der Abfuhr nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen. Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerken mit einer Mindestmähhöhe von 10cm. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni und zweite Mahd Anfang September bei geeigneter Witterung. Bei ungünstiger Witterung Verschiebung der Mahd auf die nächste trockene Witterungsperiode.
Alternativ standortangepasste extensive Beweidung mit 0,8 – 1,0 GV/ha. Die Beweidung ist als zweimalige Stoßbeweidung / Jahr mit einem je maximal 4 Wochen langen Beweidungsgang und einer verbleibenden Restaufwuchshöhe von mindestens 10cm durchzuführen. Zwischen den Beweidungsgängen ist eine Beweidungsruhe von mindestens 8 Wochen vorzusehen.
- Kein Mulchen des Grünlandes.
- Bei Bedarf ein dritter Schnitt / Jahr in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung.

Aufgrund der genannten Kriterien die im Bebauungsplan festgesetzt werden verbleiben i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Ein diesbezüglicher Ausgleich ist daher nicht notwendig.

4.4 Vermeidung und Ausgleich Landschaftsbild

Zur Vermeidung / Minimierung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden die folgenden Kriterien beachtet bzw. sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines vorbelasteten Landschaftsraumes aufgrund der Gemeindestraße und der Strom-Freileitung im Süden
- Auswahl eines Standortes mit beschränkter Raumwirksamkeit aufgrund vorhandener Gehölzbestände / Relief
- Anordnung der Module ohne Eingriff in das Relief
- Allseitige Eingrünung der PV Anlage mit Normal- und Großsträuchern sowie im Norden zum Waldkindergarten zusätzlich durch eine Doppelreihe Obstbäume

- Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südost-deutsches Hügel- und Bergland“.

Durch die genannte Standortwahl und die geplanten Begrünungsmaßnahmen ist die Landschaftseinbindung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage langfristig ausreichend gesichert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht und sind bei dem gewählten Standort aufgrund der unter dem Punkt 4.4 erläuterten Vorbelastung des Landschaftsraumes bzw. der beschränkten Raumwirksamkeit und der Einhaltung des Kriterienkatalogs der Gemeinde Fürstenstein zur Errichtung von PV Freiflächenanlagen nicht erforderlich.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten, da der Landschaftsrahmenplan nicht eingesehen werden konnte.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der geplanten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Punkt 4.3.2), der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. dem Ausgleich des Landschaftsbildes (Punkt 4.4) sowie dem Nachweis einer wirkstabilen Korrosionsschutzlegierung bei verzinkten Bauteilen und der Begleitung durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung / Bauleitverfahren festzusetzen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage treten im Hinblick auf den Bau, die Anlage und den Betrieb unterschiedliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild zeigt die folgende Tabelle auf.

Schutzgut	Erheblichkeit der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	mittel
Arten und Lebensräume	gering
Mensch (Erholung)	gering – mittel *
Mensch (Lärmimmissionen / Verkehrslärm)	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

* Je nach Geisteshaltung des Betrachters

Die Kriterien zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in der Veröffentlichung „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand 10.12.2021) wurden eingehalten. Ein Ausgleich ist daher nicht notwendig. Durch die Standortwahl und die geplanten Begrünungsmaßnahmen ist die Landschaftseinbindung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage langfristig ausreichend gesichert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Fürstenstein	
☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
☒ Bebauungsplan „SO Solar Unterpolling“, Fl.-Nr. 4435/1, Gmkg. Fürstenstein	
☒ mit Grünordnungsplan	
☐ Sonstige Satzung:	
☒ Frist für die Stellungnahme bis 10.02.2026	
☐ Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

<i>Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 – Wasserrecht, Domplatz 11, 94032 Passau, 0851/397-5381</i> /Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)	
2.1 ☐ Keine Äußerung und	
2.2 ☒ Keine Bedenken- Altlasten	
<i>Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.</i>	
2.3 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
2.4 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahme, die den o. g. Plan berühren können	
2.5 ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)	
☐ Einwendungen	
☐ Rechtsgrundlagen	

☐ Möglichkeit der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung)

2.6 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden (StMI Schreiben zu Freiflächenphotovoltaikanlagen vom 19.11.2009 Az: IIB5-4112.79-037/09 (StMI, 2009)).

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf Landwirtschafts- und sonstigen Flächen im Außenbereich werden Photovoltaikmodule in der Regel mittels verzinkter Stahlprofile im Boden verankert. Hierzu wäre § 5 BBodSchV zu beachten (mögliche Zusatzbelastung durch verzinkte Stahlprofile).

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die Vorgaben der LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ - LABO-Projekt B 5.22: Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28.02.2023 verwiesen.

Landratsamt Passau, 21.01.2026

Ort, Datum

Hagel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

An das
Sachgebiet 61

im Hause

1. Gemeinde

Eging am See

☐ 1.1 Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ 1.2. Bebauungsplan

Bplan für das Gebiet SO Solarpark Unterpolling

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes ☐ ja ☐ nein

☐ 1.3. Erlaß einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB

☐ 1.4. Erlaß einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB

☐ 1.5. Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Technischer Umweltschutz

Hr. Freiherr von Oelsen

Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau Tel. Nr. 0851/397-5322

Email: robin.vonoelsen@landkreis-passau.de

2.2

☐ Keine Äußerung

2.3

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

☒ Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII Zi. 2 und 3

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)

2.5

☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i.V. mit Nr. 2.4)

Durch den Solarpark können Immissionen in Form von Licht und Lärm entstehen.

Durch den ausreichenden Abstand ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu rechnen.

Eine Blendwirkung ist durch den Abstand von über 100m nicht zu erwarten.

Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken.

Passau, den 09.02.2026

.....

von Oelsen,
Umweltschutzingenieur



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94538 Fürstenstein

Ihre Nachricht
15.01.2026

Unser Zeichen
4-4622-PA-121-1452/2026

Bearbeitung +49 (991) 2504 189
Harald Slesiona

Datum
16.02.2026

Aufstellung des Bebauungsplanes SO "Solarpark Unterpolling" durch die Gemeinde 94538 Fürstenstein;
Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 17
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Bodenschutz:

Bei einer Festsetzung eines lichten Reihenabstandes zwischen den Modultischen von mind. 5,00 m, wie auf S. 8 des Bebauungsplanes sowie in den Schnitten der PV-Module auf dem Lageplan M 1:1000 angegeben, gehen wir aus bodenschutzfachlicher sich davon aus, dass eine ausreichend vor Erosionen und Oberflächenabflüssen schützende Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die folgenden bodenschutzfachlichen Ausführungen gelten unter der Voraussetzung der Einhaltung dieses Mindestabstandes von 5 m.

Die gesamte Fläche ist aufgrund der vorliegenden Substrate sehr verdichtungsempfindlich. Von einem erheblichen Verlust an Wasserrückhaltevermögen und einem Anstieg der Oberflächenabflüsse ist bei unsachgemäßem Bodenschutz im Rahmen der Baumaßnahme zu rechnen.

Mit Verweis auf § 4, Abs. 5 BBodSchV ist die Durchführung einer Bodenkundlichen



Baubegleitung nach DIN 19639 mit Dokumentation gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde der zum Bodenschutz getroffenen Maßnahmen während der Bauphase durch ein dazu befähigtes Büro/Bodenkundlichen Baubegleiter bodenschutzfachlich erforderlich (Anforderung: Zertifizierung durch Bundesverband Boden oder vergleichbaren Nachweis oder Referenzen).“

Für Gründung und oberirdische Befestigungen ist die Verwendung von wirkstabilen Zink-Magnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen zu fordern da ansonsten über die gesamte Nutzungsdauer von einer Zinkanreicherung im Boden oberhalb des Vorsorgewertes nach BBodSchV. auszugehen ist. Damit wäre auch ein Wertverlust der Fläche verbunden.

Grundsätzlich sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben an Modulabstände. Modulhöhen usw. des LABO Leitfadens

„*Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie*“

sowie die Hinweise auf der:

„*Themenplattform für das Planen und Genehmigen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen*“

unter: https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz

des Bayerischen Wirtschaftsministeriums zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Mocker

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94538 Fürstenstein

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

15.01.2026

UNSERE ZEICHEN

P-2026-270-1_S2

DATUM

03.02.2026

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Fürstenstein, Lkr. Passau: Bebauungsplan „SO Solarpark Unterpolling“ und
Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 17**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Ralph Hempelmann

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



AELF-PA • Innstraße 71 • 94036 Passau

E-Mail

Gemeinde Fürstenstein

Harald Bauer

Vilshofener Str. 9

94538 Fürstenstein

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
15.01.2026

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-PA-L2.2-4612-8-21-2

Name
Matthias Hillmeier

Telefon
0851 9593-4446

Passau, 29.01.2026

**Aufstellung des Bebauungsplanes SO "Solarpark Unterpolling" durch
die Gemeinde 94538 Fürstenstein
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau nimmt zum
o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die ge-
plante Aufstellung des Bebauungsplans SO „Solarpark Unterpolling“.

Bereich Forsten:

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die ge-
plante Aufstellung des Bebauungsplans SO „Solarpark Unterpolling“.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Matthias Hillmeier

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

E-Mail
Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94538 Fürstenstein

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

15.01.2026

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.6-10-44-3
Sabine Hartmann

Telefon
E-Mail
+49 871 808 - 1341
Sabine.Hartmann@reg-nb.bayern.de

Landshut,
29.01.2026

Gemeinde Fürstenstein, Landkreis Passau Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Unterpolling" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Fürstenstein plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Unterpolling“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben (vgl. Regionalplan Donau-Wald RP 12 B I 1.4 G).

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Bitte vereinbaren Sie für Besuche vorab einen Termin.
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	
Siemensstraße	Siemensstraße 20	84030 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	

Öffentliche Verkehrsmittel
zum Hauptgebäude ☞ 2, 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)
zum Ämtergebäude ☞ 3, 5, 6, 7, 14 (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)

zum Münchner Tor ☞ 1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)
zur Siemensstraße ☞ 2 (Haltestelle Siemensstraße / Industriestraße)

Nach RP Donau-Wald B II 1.3 (G) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Bewertung der Planung:

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen entsprechenden Beitrag und entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Hierzu zählen u.a. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen oder Konversionsflächen. Eine Vorbelastung im Sinne von LEP 6.2.3 ist nicht vorhanden, sodass dem Grundsatz 6.2.3 nicht entsprochen wird.

Gemäß Planungsunterlagen ist die Ortsstraße im Süden ein Teil des Fernwanderweges „Via Nova“ und im Nordwesten befindet sich ein Waldkindergarten. Gemäß Regionalplan Donau-Wald (RP 12 B I 1.4 G) sollen Freiräume, die eine besondere Funktion für den Naturhaushalt oder für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, geschützt werden. Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung zukommt. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen kann die Sichtbarkeit reduziert werden. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind die grünordnerischen Maßnahmen (Eingrünung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (vgl. RP 12 B II 1.3 G).

Zusammenfassung:

Insgesamt dürfte sich die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Topografie und den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in Grenzen halten, sodass Erfordernisse der Raumordnung der Planung daher in Summe nicht entgegengehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hartmann