



BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE
GEMACHMÜHLE“

ENTWURF VOM 07.07.2025

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Städtebauliches Ziel der Planung	4
3.	Erfordernis der Planung	4
B	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.	Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
3.	Abstandsflächen	8
4.	Einfriedungen	9
5.	Kennzahlen der Planung	9
6.	Bodendenkmäler	9
C	Beschreibung des Planungsgebiets	10
1.	Lage	10
2.	Geltungsbereich	11
D	Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	12
1.	Städtebauliche Grundlagen und Konzeption	12
2.	Gestaltung und Situierung der Baukörper	13
3.	Nutzungsart	13
4.	Immissionsschutz	13
4.1	Schallschutz	13
4.2	Blendwirkung und Elektromagnetische Strahlung.....	14
4.3	Emissionen aus der Landwirtschaft.....	14
5.	Hochwasser	14
6.	Verkehr	14
7.	Versorgung	15
7.1	Energie	15
7.2	Wasser	15
8.	Gestalterische Ziele der Grünordnung	15
10.	Zusammenfassung	18

A Anlass und Erfordernis der Planung

1. Anlass der Planung

Der Markt Teisendorf hat am 06.05.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“ aufzustellen, und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

Der Vorhabenträger sieht vor, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.

Vorhabenträger:

Greenovative GmbH
Fürther Str. 252
90429 Nürnberg

Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, hat der Vorhabenträger nachfolgend beschriebene Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche folgt mit diesem Bericht.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha befindet sich auf der Flurnummer 947, Gemarkung Oberteisendorf.

Im Geltungsbereich soll nun eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Es ist eine feste Aufständerung mit Modultischen vorgesehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Teisendorf belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Magerrasen (Trocken- und Halbtrockenrasen)
→ überwiegend im östlichen Teilbereich
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Richtlinie nach europ. Naturschutzrecht
→ im westlichen Randbereich; wird im Zuge des Vorhabens nicht überplant
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Nummer
→ im östlichen Randbereich; Zustand wird im Zuge des Vorhabens nicht verschlechtert
- Wald
→ im östlichen Randbereich; wird im Zuge des Vorhabens nicht überplant

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Bestandsaufnahme (jahreszeitlich bedingt) und Bewertung zur Entwurfsfassung

2. Städtebauliches Ziel der Planung

Der Markt Teisendorf beabsichtigt, basierend auf bundesdeutschen und bayerischen Zielen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge, einen aktiven Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung der Entstehung von Treibhausgasen durch die Errichtung von Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung zu leisten.

Somit unterstützt der Markt Teisendorf die Förderung erneuerbarer Energien im Marktgemeindegebiet. Die Vorgaben aus dem geltenden Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) sind zu beachten.

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- solartechnisch geeignete Neigung
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- Acker- oder Grünland
- verfügbares Grundstück

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

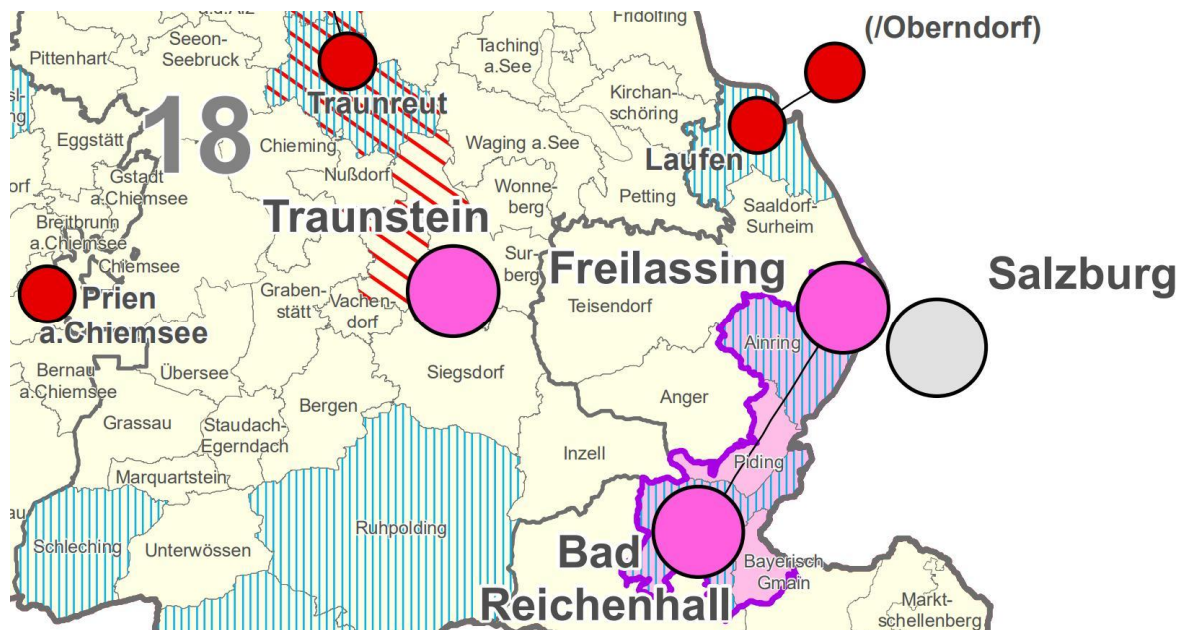
Das Planungsvorhaben befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Ein landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet (benachteiligte Agrarzone, kleine Gebiete und Berggebiete) nach EEG23 § 3 Nr. 7a) und b) ist ein Gebiet, in dem Landwirte zum Ausgleich der natürlichen Standortbedingungen oder anderer spezifischer Produktionsnachteile eine Zulage erhalten, welche zur Fortführung der Landwirtschaft, Erhaltung der Landschaft und zu nachhaltigen Bewirtschaftungsmethoden beitragen soll. Durch die in Bayern erlassene Verordnung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ermöglicht der Freistaat weiterhin die Förderung von PV-Anlagen auf Acker- und Grünlandflächen in den so genannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

3. Erfordernis der Planung

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Teilbereich von Teisendorf. Der Markt ist der Planungsregion (18) Südostoberbayern zugeordnet und ist Teil des Landkreises Berchtesgadener Land. Das vom Planareal nächstgelegene Mittelzentrum ist die nördlich gelegene Stadt Laufen (Entfernung ca. 15 km). Das nächstgelegene Oberzentrum ist das westlich gelegene Traunstein (Entfernung ca. 10 km). Das Vorhaben befindet sich gemäß Strukturkarte des LEP im „Allgemeinen Ländlichen Raum“.



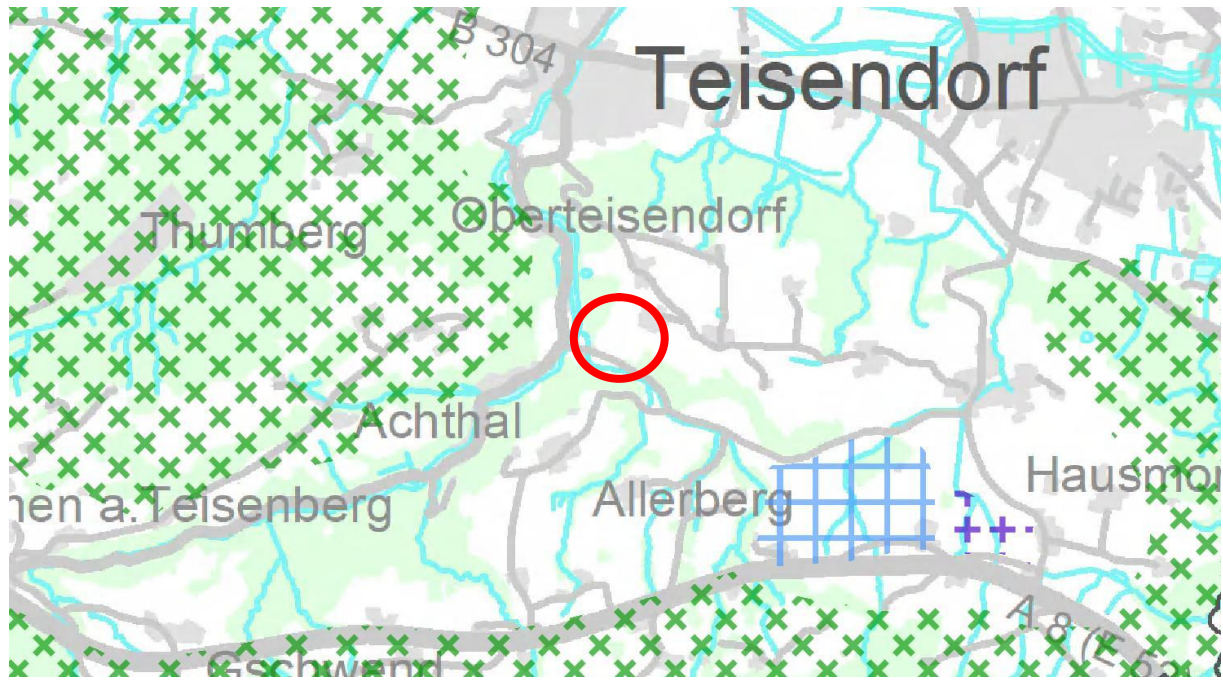
Regionalplan (18) Südostoberbayern: Strukturkarte

Regionalplan (18): B V 7 – Energieversorgung

7.1 (Z) „Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und **verstärkt erneuerbare Energiequellen** zu nutzen.“

7.2 (Z) „Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, **Sonnenenergie**, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung“

Mit der Entwicklung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage werden die vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energien in der Region weiter erschlossen. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Kombination mit dem Erhalt und der Extensivierung extensiv genutzter Wiesenflächen sowie der Pflanzung von Hecken kann den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen werden.



Regionalplan (18) Südostoberbayern

ROT: Plangebiet, GRÜN(Kreuze): Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, BLAU(kariert): Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet, LILA(Kreuze): Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies und Sand (RISBY 2024, nicht maßstäblich)

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Umliegend sind solche jedoch bestehend. Folgend werden die in obenstehender Abbildung sichtbaren Vorrang- und Vorbehaltsgebiete -sortiert nach Entfernung- aufgezählt.

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 33 Pechschnait-Plateau und Umgebung
→ ca. 660 m westlich
- Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet Teisenberg
→ ca. 890 m östlich
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 08 Hochstaufen und nördliche Ausläufer
→ ca. 1,2 km südlich
- Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze – Kies und Sand Nr. 215 K1
→ ca. 1,7 km östlich
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 09 Högl und Höglwörther See

Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und mit Blick auf die Art des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf umliegend bestehende Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete nicht zu erwarten.

Die Funktion der Siedlungsgliederung wird durch das geplante Vorhaben nicht beschädigt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine bauliche Maßnahme im Sinne von Siedlungsflächen, sondern lediglich um die Errichtung von Modulen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien handelt. Es werden auch keine Wohnbebauungen genehmigt, die zum Zusammenwuchs von Siedlungsflächen führen würden. Eine flächige Bebauung und damit zu erwartende Versiegelung können vollständig ausgeschlossen werden.

Da sich im Bereich der geplanten Solarmodule keine klimatisch wertvollen, großflächigen Gehölzstrukturen befinden, trägt die Fläche derzeit lediglich zur Kaltluftproduktion bei. Da sich durch die Solaranlage eine sehr geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion einstellt und keine Gebäudekomplexe o.ä. errichtet werden, ist keine Verschlechterung durch die Errichtung der Anlage zu erwarten. Im Randbereich der beplanten Flurnummer sowie angrenzend sind Gehölze (Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) vorhanden. Bei der Modulplanung wurden diese Bereiche freigehalten und grünordnerische Maßnahmen für den Erhalt der Pflanzen (Maßnahme E3) festgesetzt.

Die geplante Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, in diesem Fall technisches Element hinzufügen. Im Süden, zum bestehenden Gebäude, werden neue Vegetationsstrukturen (3-reihige Hecke) zur Eingrünung entstehen. In diese Richtung verlaufen entlang der angrenzenden Marktstraße der örtliche Wanderweg „Gemeine Teisendorf – Salzburgblick-Rundweg 25“ und der Radweg „Gemeinde Teisendorf – Neukirchen-Teisendorf“. Aufgrund der optimierten Planung in Kombination mit der abschirmenden Bestandeingrünung im Westen und Osten der Fläche, wird die Einsehbarkeit der Anlage reduziert. Fußwege oder Fahrradwege werden nicht überplant.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Der Vorhabenträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit dem Markt. Er verpflichtet sich in diesem gegenüber dem Markt Teisendorf, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

B Planungsrechtliche Situation

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

In diesem Fall ist es zulässig, die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind, durchzuführen.

maximal zulässige GRZ = 0,5

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Sondergebietsfläche maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen darf einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Flächen frei wählbar.

2. Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
- maximale Modulhöhe: 2,5 m
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m

Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante zu messen.
Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.

Die möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

4. Einfriedungen

Zaunart:

Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen. Ein Übersteigenschutz ist zulässig. Außerdem sind Zauntore zulässig.

Zaunhöhe:

Die Höhe des Zauns darf max. 2,2 m über dem natürlichen Gelände betragen.

Zaununterkante:

mind. 0,2 m über dem Gelände (Kleintierdurchschlupf)

5. Kennzahlen der Planung

Geltungsbereich:	33.163 m ²
Baugrenze	13.729 m ²
Eingezäunte Fläche	16.518 m ²
E1: Erhalt und Pflege der Wiese im Bereich der PV-Anlage	16.518 m ²
E2: Heckenpflanzung (Eingrünung)	1.096 m ²
E3: Erhalt Gehölzstrukturen	2.628 m ²
E4 (Ausgleichsfläche)	11.342 m ²
Zufahrt	293 m ²
Bestandsbiotop	1.286 m ²

6. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich laut Daten des BayernAtlas kein Bodendenkmal. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„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 ein 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.“

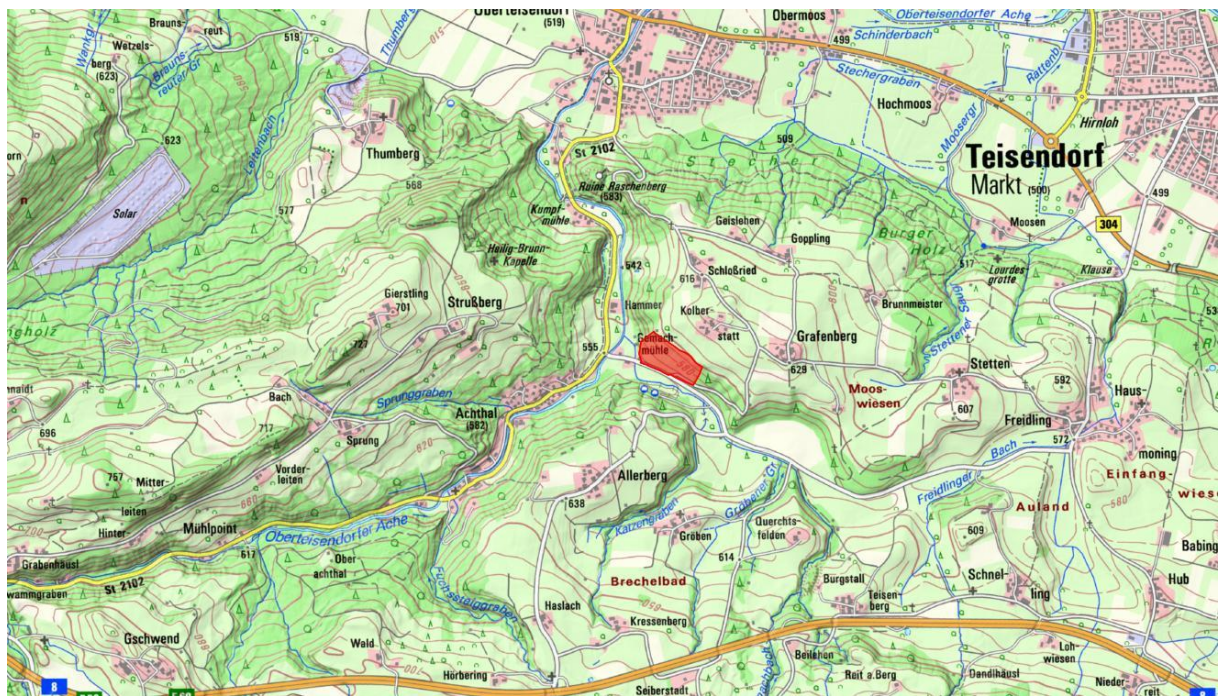
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„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.“

C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Der Geltungsbereich liegt südwestlich vom Markt Teisendorf, etwa 2,5 km entfernt von dessen Siedlungszentrum. Die Umgebung ist geprägt von mehreren kleineren Ortschaften, die wiederum von großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen umrahmt werden. Darüber hinaus ist die Gegend mit kleinen bis teils großen Waldflächen ausgestattet, welche häufig im Komplex mit Bächen und wasserführenden Gräben auftreten. Größere Still- oder Fließgewässer gibt es im Umgriff nicht.



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Anthropogen geprägt ist die Umgebung der Vorhabenfläche vor allem durch die Staatsstraße St 2102 (Entfernung ca. 140 m). Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine Straße des Marktes Teisendorf, welche unmittelbar an die westlich gelegene St 2102 anschließt. In diesem Bereich findet sich auch das kleine Dorfgebiet Gemachmühle mit seinen drei Wohnbebauungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich direkt an der beplanten Flurstücksgrenze im Südwesten. Aus diesem Grund wird Richtung der Wohnanlage und der Straße durch die Pflanzung von 3-reihigen Hecken eingegrünt. Im Westen und im Osten begrenzen natürliche Waldflächen das Planareal. Nördlich erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Grünflächen mit kleineren Gehölzen. Etwa 100 m in diese Richtung liegt dann die Ortschaft Kolberstatt.

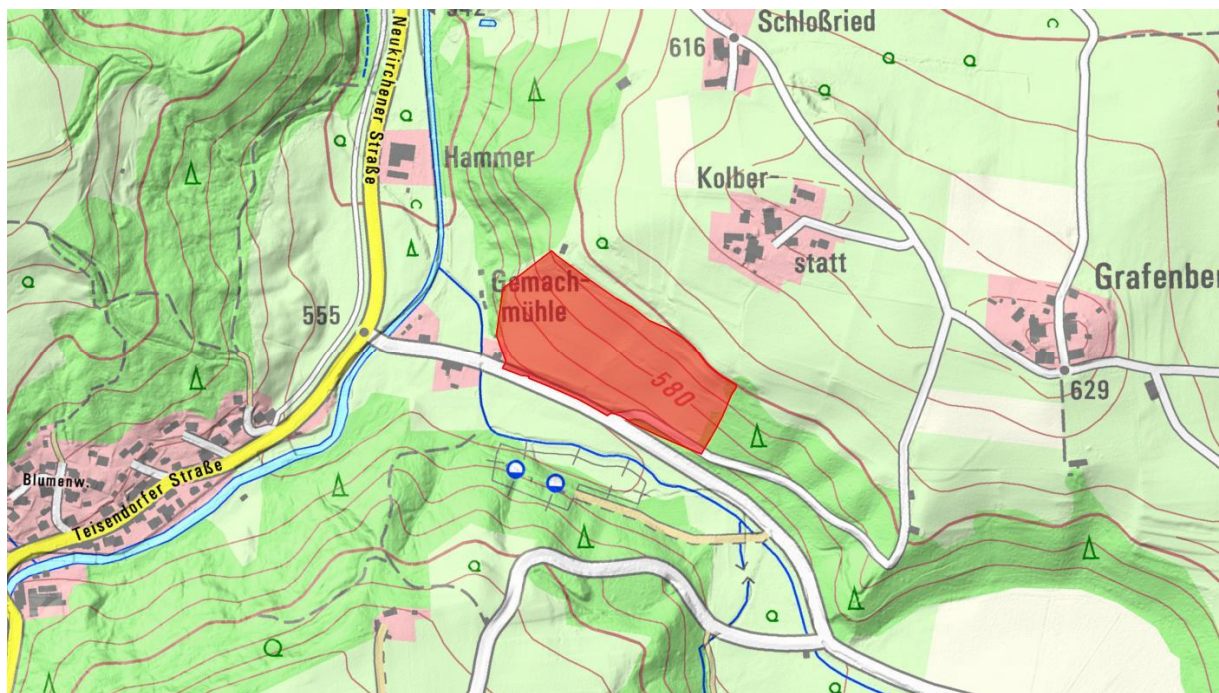
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Weide bzw. Mähwiese genutzt und ist im Randbereich teilweise mit Gehölzen überstanden. Die benötigten Ausgleichsflächen befinden sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs (Konkrete Bestandsaufnahme und Eingriffsermittlung zur Entwurfsfassung).

Eine Überbauung von Bestandsgehölz findet nicht statt. Gleiches gilt für die biotopkartierte Fläche im Nordosten des Areals sowie die FFH-Kartierung im westlichen Randbereich. Details diesbezüglich können dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden. Die Wasserschutzleitung, welche östlich der geplanten Modulreihen verläuft, ist nicht mehr in Betrieb. Die von der südlich angrenzenden Straße ausgehende Abzweigung im Südosten der Fläche liegt nicht auf dem beplanten Flurstück.

Das Vorhabenareal befindet sich auf einem südexponierten Hanggelände und liegt in einer Höhenlage zwischen ca. 556 m und 599 m über NN. Die für die Modulreihen vorgesehene Hangfläche liegt östlich außerhalb des rutschanfälligen Bereiches (vgl. Aktualisierte Geotechnische Stellungnahme vom 30.05.2025).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 33.163 m², wobei jedoch nur 16.518 m² (Zaunfläche) genutzt werden. Mit der geplanten Eingrünung im Süden wird das Baufeld entsprechend Richtung Wohnbebauungen und Straße abgeschirmt.



ROT: Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen und Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit fest aufgeständerten Reihen geschaffen werden.

Die max. Firsthöhe möglicher Kleinbauwerke und untergeordneter Nebenanlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Die Größe des eingezäunten Bereiches ist mit ca. 1,7 ha festgesetzt.

Die Fläche des Baufeldes wird durch 1-2 -schürige Mahd bzw. alternativ durch Beweidung extensiv gepflegt. Die Erschließung erfolgt über die landwirtschaftliche Zuwegung im Südosten, welche an die südlich angrenzende Straße des Marktes Teisendorf anschließt.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (Extensivweide südwestlich von Kolbertatt“ (Biotopteilflächen Nr. 8142-1297-001, Kein §30-Schutz, die Biotopfläche wird zum Erhalt festgesetzt. Es findet keine Überbauung statt.)

Folgende rechtlich gesicherten Schutzgebiete sind im Geltungsbereich vorhanden:

- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001_3)
- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
„Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID-Code-Teilfläche Bayern: 8142-372.14)
Der Bereich des FFH-Gebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Es findet keine Überbauung statt.

Die detaillierten grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Auswirkungen auf die im Geltungsbereich vorhandenen Schutzgebiete sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Es ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Schraub-/Rammfundamenten vorgesehen, womit Bodeneingriffe so weit wie möglich minimiert werden. Evtl. Grobeinlagerungen können jedoch Bohr-/Rammhindernisse bilden und Einbringhilfen erforderlich machen (vgl. Geotechnische Stellungnahme vom 27.03.2023).

Die max. Modulhöhe beträgt 2,5 m, die Modulabstände zum Boden mind. 0,8 m.

Die max. Firsthöhe der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen wird auf 3,5 m beschränkt.

3. Nutzungsart

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen darf einen Wert von insgesamt 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

4. Immissionsschutz

4.1 Schallschutz

Gemäß dem Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird bei einem Abstand des Trafos oder Wechselrichters von rund 20m zur Grundstücksgrenze der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet sicher unterschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im süd-westlichen Bereich keine Wechselrichter zu errichten sind, wodurch keine Überschreitung der geltenden Grenzwerte zu erwarten ist.

4.2 Blendwirkung und Elektromagnetische Strahlung

PV-Module sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

4.3 Emissionen aus der Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht.

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schädelpflanzen verhindert werden.

5. Hochwasser

Das Areal befindet sich weit außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} . Es ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung des Areals als Freiflächen – Photovoltaikanlage bzw. auf den geplanten Solarpark zu erwarten sind.

6. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die landwirtschaftliche Zuwegung im Südosten, welche an die südlich angrenzende Straße des Marktes Teisendorf anschließt. Über diese ist wiederum ein direkter Anschluss an die ca. 140 m westlich gelegene Staatsstraße St 2102 gegeben.

7. Versorgung

7.1 Energie

Mittel- und Niederspannung:

Es ist vorgesehen, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m².

7.2 Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück zwischen und unter den Modulreihen. Das oberhalb des Hanges auftretende Hangquellwasser sowie das nach Niederschlägen kann bei Beachtung der im Aktualisierten Geotechnischen Stellungnahme (30.05.2025) dargestellten Punkte breitflächig versickern. Eine Drainage zum Abfangen und Ableiten zutretenden Hang- und Oberflächenwassers wird unter Berücksichtigung der genannten Punkte dann nicht erforderlich sein. Wenn, wie vorgesehen, in die vorhandenen Geländeoberfläche des Hanges nicht wesentlich eingegriffen wird und die bestehende Grasnarbe möglichst erhalten bleibt, besteht ein ausreichender natürlicher Puffer bzw. eine natürliche Schutzschicht. Von oberhalb des Hanges auftretenden Hangquellwasser sowie das nach Niederschlägen oberhalb des Hanges zufließenden Oberflächenwasser wird dann auch weiterhin keinen Einfluss auf die Standsicherheit des Hanges haben. Diesbezüglich sind auch Flächenversiegelungen und Geländeauffüllungen zu vermeiden. Die erforderlichen Kanalgräben für die Elektroleitungen sind möglichst flach auszuführen und mit dem Aushubmaterial entsprechend der ursprünglichen Situation wieder zu verfüllen. Der Oberboden und die Grasnarbe sind über den Kanalgräben wiederanzudecken. Generell sind größere Eingriffe und Abgrabungen im bestehenden Hanggelände zu vermeiden, bzw. erfordern entsprechende geotechnische Sicherungsmaßnahmen, die im Detail mit den Fachplaner abzustimmen sind.

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV) zu erfolgen.

8. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Berchtesgadener Land in Form eines qualifizierten Berichtes über die plankonforme Herstellung anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch

sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche.

E1 Erhalt, Entwicklung und Pflege des Extensivgrünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage

Im eingezäunten Bereich ist mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Daher ist das bestehende Grünland weiter zu pflegen. Erster Schnitt/Weidegang nicht vor dem 15.06. Die gesamte Fläche ist durch eine 1-2-schürige Mahd ohne Mahdgutabfuhr zu pflegen. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Stromkabel müssen im Falle einer Beweidung so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

E2 Heckenpflanzung

Zur Eingrünung der Anlage sind 3-reihige Hecken mit 10 % Heistern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen

E3 (Erhalt Gehölze)

Bestehende Gehölze werden in vollem Umfang als zu erhalten festgesetzt.

E4 Ausgleichsmaßnahmen

Extensiv genutztes Grünland

Erster Schnitt/Weidegang nicht vor dem 15.06.

1-2-schürige Mahd

Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen ist analog zu einem Schnitt zulässig.

Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen.

Danach sind diese wieder zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Vor der Mahd und über den Winter ist ein ausreichend großer Anteil an Brachestreifen zu berücksichtigen (mind. 25 %). Die Brachestreifen können bei der Mahd im Folgejahr mitgemäht und an anderer Stelle neu berücksichtigt werden.

Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Mulchen ist nicht gestattet.

Herbstmahd an Böschung

Herbstmahd ab 15.09.

Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Vor der Mahd und über den Winter ist ein ausreichend großer Anteil

an Brachestreifen zu berücksichtigen (mind. 25 %). Die Brachestreifen können bei der Mahd

im Folgejahr mitgemäht und an anderer Stelle neu berücksichtigt werden.
Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Mulchen ist nicht gestattet.

CEF-1 Maßnahmen

Mosaiklebensraum aus Sonnplätzen, Rückzugsräumen und Überwinterungsmöglichkeiten

- insgesamt ca. 5 Stück, Abstand zueinander ca. 20 –30 m,
- Gestaltung angelehnt an Planungsskizze (vgl. saP)
- In einer Tiefe von mehr als 60 cm (besser ca. einem Meter) ist ein Wurzelstock kopfüber in den Boden locker einzugraben. Durch das Einbringen von Steinen verschiedener Größen
- (max. 25 cm Durchmesser) sowie einer Durchmischung mit Kies und Sand (sandiges Substrat auch an der Oberfläche), sind grabbare Flächen, die sowohl zur Überwinterung, als auch zur Fortpflanzung genutzt werden können herzustellen.
- Strukturen wie die einzubauenden Wurzelstöcke sind in Ost-West-Richtung zu erstellen. Die Strukturen sind im nördlichen Teil mit Erdreich abzudecken und die sonnenexponierten Bereiche offenzuhalten bzw. teilweise mit Sand anzudecken (Sandkranz).
- Aufgrund der Hanglage im Vorhabensgebiet ist es aufgrund des Abflusses von Niederschlagswasser gegebenenfalls erforderlich, die Überwinterungsquartiere über der Bodenfläche anzulegen. Insofern ist in die Steinschüttungen auch ausreichend Feinsediment wie Sand oder lockerer Boden einzubringen, um eine weitgehende Frostsicherheit in den unteren Bereichen der Reptilienmeiler gewährleisten zu können.

Totholzhaufen

- ca. 6 Stück, Abstand zueinander ca. 15 m
- Punktuelle Schichtung von ca. vier bis fünf Meter langen Ästen und Schnittgut auf einer Breite von ca. zwei Metern und einer Höhe von ca. 75 cm.
- Die Haufen haben mit einer langen Seite in Richtung Süden zu zeigen, um eine möglichst großflächige Besonnung zu erreichen.
- Die Holzhaufen sind durch zwei bis drei kurze Holzpfähle vor einem Abrutschen zu sichern und vorzugsweise im Bereich von Bermen herzustellen.
- Ein Anteil vertikaler Strukturen, wie Einzelbüsche oder Hochstaudenbestände sind zu erhalten, um Rückzugs- und Deckungsstrukturen zu bieten.

Schutzzäune

- Schutz der Ausgleichsflächen vor Befahrung während der Bauzeit durch Bauzaun

Mahd

Entwicklung eines Biotopkomplexes mit überwiegend lückiger Ruderalvegetation und Sonnenplätzen.

Die Flächen sind nach der Anlage extensiv zu pflegen. Durch die Mahd sind die Flächen weitgehend offenzuhalten. Erster Schnitt/Weidegang nicht vor dem 15.06.

Die gesamte Fläche ist durch eine 1-2-schürige Mahd zu pflegen. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.



Vor der Mahd und über den Winter ist ein ausreichend großer Anteil an Brachestreifen zu berücksichtigen (mind. 25 %). Die Brachestreifen können bei der Mahd im Folgejahr mitgemäht und an anderer Stelle neu berücksichtigt werden.

Zudem sind auf 10 % der Flächen Altkrautinseln zu entwickeln, welche nur alle zwei bis drei Jahre gemäht werden.

Das Mähgut ist abzutransportieren, ein Mulchen ist nicht gestattet.

Dokumentation

Im Rahmen einer Herstellungskontrolle muss nach Fertigstellung der Maßnahmen zur Anlage der CEF-Maßnahmenfläche und der weiteren Ausgleichsflächen überprüft werden, ob diese wie vorgegeben

umgesetzt wurden. Die im direkten Anschluss an die Fertigstellung anzufertigende Dokumentation ist an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land zu übermitteln.

Zeitpunkt der Ausführung

Die Maßnahmen müssen vorgezogen wirken. Das heißt, dass die Optimierung und Aufwertung der vorgesehenen CEF-Maßnahmenfläche, mindestens im Jahr vor des Beginns der Errichtung der PV-FFA fertiggestellt sein muss.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden ist zu beachten, dass die Vergrämuungsmaßnahme zum Schutz der Zauneidechse erst nach der Fertigstellung der CEF-Flächen stattfinden kann.

Die Eingriffe die zur Anlage der Maßnahmenflächen erforderlich sind, können zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Zudem sind weitere Maßnahmen hinsichtlich der saP umzusetzen.

10. Zusammenfassung

Das Baufeld wird derzeit landwirtschaftlich als Weide genutzt. Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt.

Der im Plan gekennzeichnete Teilbereich der beplanten Flurnummer soll zukünftig zur Energiegewinnung genutzt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Umweltbericht ist beigelegt.

Planfertiger:



Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeier
Stadtplaner, B.Eng. Landschaftsarchitektur

Anhang

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“
- vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE GEMACHMÜHLE“ Lageplan M 1:1.000
- Bestands- und Eingriffsplan
- Baugrunderkundung – Aktualisierte Geotechnische Stellungnahme der Crystal Geotechnik GmbH vom 30.05.2025
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung – Geoplan GmbH vom 02.12.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz, Dr. Christof Manhart (Februar 2025)