

Beurteilung des geplanten Sondergebiets Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Saliterweg“ anhand der **Kriterien für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich des Stadtgebiets Vilsbiburg** nach dem am 10.05.2021 durch den Stadtrat beschlossenen **Kriterienkatalog**

Ausschlusskriterien (Kriterium 1)

1. Sichtbarkeit / Landschaftsbild	
Nicht erlaubt sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen:	
in der in der Nähe von denkmalgeschützten oder besonders positiv prägenden Gebäuden.	nicht gegeben
bei erheblicher Störung des Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes, vor allem von unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten sowie weithin sichtbaren, das Landschaftsbild prägenden, wertvollen Landschaftsteilen sowie Landschaftsteilen, die der Naherholung dienen.	nicht gegeben, Kloster Maria Hilf in 640 m Entfernung im Westen
zur Wahrung von Sicht störenden Einflüssen sind ein geeigneter Abstand bzw. kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe dazu auch weitergehende Definition in Punkt 2.)	keine störenden Sichtbeziehungen möglich, da im Westen über 20 m hoher Mischwald angrenzend, im Norden eine Schlehhecke, im Südosten eine Weidenhecke sowie mit ca. 40 m Abstand im Süden entlang Feldweg eine raumwirksame über 20 m hohe Baumhecke (bleibt vollständig erhalten)

Fachliche Anmerkung zum „Anbindegebot an Siedlungen“ gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP):
Das Innenministerielle Schreiben (IMS) hierzu vom Jahr 2009 wurde durch das von 2011 aufgehoben: Hier wurde das „Anbindegebot“ herausgenommen (Anlagen: IMS 2009, IMS 2011).

Abwägungskriterien (Kriterien 2 bis 9)

2. Störung für Gebäude mit Wohnnutzung	
Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen für Gebäude mit Wohnnutzung optische keine wesentlichen Störungen auslösen. Dies wird erreicht z.B. durch:	
eine am Standort geeignete Kombination aus Abstand und landschaftsbaulichem Sichtschutz.	durch Mischwald im Westen und randliche Heckenstrukturen im Nordosten und Osten gegeben
Der Abstand zu Wohngebäuden soll dabei mindestens 100 m entsprechen.	der Abstand beträgt hier mind. 60 m im Norden. Es entsteht keine Blendwirkung (Blick von hinten auf die Modul-Rückseiten)
Der Bau in Sichtbeziehung zur Wohnbebauung ist auch ohne Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn die betroffenen Eigentümer ihr Einverständnis damit schriftlich erklären.	eine Einverständniserklärung wird schriftlich eingeholt (mündliche bereits zugesagt)
Der Stadtrat behält sich Einzelfallentscheidungen vor.	-.-

3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden	
Der Bau von Photovoltaik-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Daher wird vorsorglich folgendes festgelegt:	
Auf landwirtschaftlichen Flächen, die in den digitalen Bodenschätzkarten (Reichsbodenschätzung) zum	die Ackerzahlen liegen bei 49 am Südrand, 43 im Nordwesten und 52 im Ostteil, somit immer unter dem städtischen Durchschnittswert von 53

hochwertigsten Viertel der Ackerböden des Stadtgebietes gehören, sollten Photovoltaik-Anlagen vermieden werden.	
Liegen die Böden in der höherwertigen Hälfte des Stadtgebietes, ist eine Abwägung vorzunehmen.	-.-
Bekannt ist hierzu der Durchschnittswert des Stadtgebietes – diese sogenannte „Ackerzahl“ liegt derzeit bei 53 (Angabe vom Finanzamt Landshut, Januar 2021: diese Werte unterliegen einer sehr niedrigen Schwankung). Nicht bekannt ist der Grenzwert zum oberen Viertel: Als Schätzwert für die Grenze zum höherwertigsten Viertel wird – nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft – die Ackerzahl 61 angesetzt.	

Fachlicher Hintergrund:

Das Amt für Landwirtschaft (AELF) Landshut sowie das Büro Linke und Kerling (Landschaftsarchitekten) empfehlen, hier „das hochwertigste Viertel der Ackerböden des Landkreises“ nicht zu verwenden und die höherwertige Hälfte nur bedingt. Somit hätte man eine Relation bzw. einen Anteil, den man (bedingt) ausschließt. Auf Nachfrage beim Vermessungsamt Landshut sowie - von dort empfohlen - beim Finanzamt Landshut wurden von diesem Werte der Stadt Vilsbiburg vermittelt, aus denen ein Durchschnittswert für diese ermittelt werden konnte: Ackerzahl 53. Hinsichtlich der Entscheidung, entweder die „Digitalen Bodenschätzkarten“ (Angabe als „Ackerzahl“) oder die „Landwirtschaftliche Standorterkundung“ heranzuziehen, verweist das AELF auf die höhere fachliche Instanz, die Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL). Die LfL (Frau Halama, E-Mail dazu liegt vor) empfiehlt, die Digitalen Bodenschätzkarten zu verwenden, da diese laufend von den Vermessungsämtern bzw. den Finanzämtern (Stelle für Bodenschätzung) aktualisiert werden und Rechtskraft besitzen, während die Landwirtschaftliche Standorterkundung (mit Angabe der „Bodenkennwerte“) aus den 1970er Jahren stammt und niemals Rechtskraft erhalten hat. Zudem verfügt die Stadt mit ihrem Geoinformationssystem-Programm über einen Zugang zur Digitalen Bodenschätzkarte, während die Landschaftliche Standorterkundung in jedem Einzelfall gesondert angefragt werden muss.

4. Hanglagen	
Die jeweilige Hanglage der zur Bebauung mit Freiland-PV-Anlagen vorgesehenen Grundstücke muss als Kriterium nicht explizit berücksichtigt werden, auch nicht bei nördlicher Ausrichtung, aus folgenden Gründen:	
Die Ausdehnung bzw. Dichte der PV-Module auf der Fläche kann auch positiv bzw. auflockernd auf das Landschaftsbild wirken, wenn die Flächen zwischen den Modulreihen entsprechend gestaltet werden.	Südhang mit 10 bis 11 % Neigung von 470 mÜNN im Norden auf 455 mÜNN im Südeck der Modultische fallen, Zufahrt im Talraum bei 450 mÜNN,
Gleiches bezüglich der Dichte gilt für eine mögliche Nutzung dieser Freiflächen für landwirtschaftliche oder gärtnerische Zwecke (Begriff „Agro-Fotovoltaik“, wo Flächen zwischen oder unter Modulen im Sinne einer Doppelnutzung fungieren).	Angebotsbebauungsplan, Definition des Umgriffs der Solaranlage mittels Baugrenze und der Höhe sämtlicher baulicher Anlagen bis max. 3,5 m, starre Modultische, ein Trafo mit Ester oder als Trockentrafo aufgrund Lage im WSG, aber keine konkrete Festlegung der technischen Ausgestaltung (hier kein Vorhabensbezug, kein VEP)
Die flächige Ausdehnung kann hier nicht als Negativargument herangezogen werden, da diese bereits durch die Begrenzung in Punkt 8 berücksichtigt wird.	Geltungsbereich umfasst ca. 1,22 ha, voraussichtlich 1,0 ha Bebauung mit Modultischen
Die wirtschaftliche Betrachtung bzw. eine mögliche geringere Rentabilität, die eine nördlich geneigte Fläche im Vergleich zu einer ebenen oder südlich geneigten mit sich bringen kann, obliegt dem Betreiber der Anlage bzw. dem Nutzer des Grundstücks.	Südexposition als Gunstlage für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, ggf. Beschattung v. a. von Westen (Mischwald) gegeben

5. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit	
Der Projektentwickler muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt werden wird, einschließlich des Abflusses von Regenwasser, falls notwendig. Dies muss möglichst so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.	das Niederschlagswasser versickert auf der Fläche
Orientierung bietet dabei das gemeinsame Papier der bayerischen Umweltverbände.	die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG werden beachtet:

Es empfiehlt eine extensive Pflege der Flächen, z. B. mit Schafbeweidung oder Mahd. Ackerflächen können mit Heudrusch nah gelegener, artenreicher Wiesen oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden. Weitere Hinweise hierzu sind im Anhang festgehalten. Die Stadt Vilsbiburg wird diesen Anhang ggf. bei Bedarf aktualisieren und dazu auch den Austausch mit Experten suchen.	im vorliegenden Fall v. a. der Erhalt der Wegebeziehung zum Maulberger Weg (Schutzgut Mensch) und der Abstand der baulichen Anlagen, v. a. des Trafos, von 100 m zur Brunnenfassung (Schutzgut Wasser): zudem werden die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung für die Zone II beachtet
Bis zum 15. Juni eines Kalenderjahres soll keine Mahd erfolgen.	wird in den textlichen Festsetzungen definiert

Erläuterung / Konkretisierung der Vorgaben hinsichtlich:

Der Projektierer muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Hierfür können beispielsweise Naturzäune, bestehend aus heimischen Gehölzen, eine Möglichkeit darstellen. Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.	Zäune kleintierdurchgängig mit 15 cm Abstand zur Geländeoberfläche
Die Aufständigung der Solaranlagen sollte ausreichend Platz vom Boden bis zur Unterkante der Solar-Module betragen, damit Tiere darunter durchwandern können. Als Richtwert gelten 80 Zentimeter Abstand, damit z.B. Schafe problemlos zur Pflege der Flächen eingesetzt werden können.	mindestens 0,8 m wegen Gefahr eines sog. Steppenbrandes, hier geplant mit hoher Aufständigung über 1,5 m, damit gut maschinell mähbar (eine Beweidung ist unzulässig aufgrund WSG s. u.)
Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module sollte im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung gepflegt werden. Dies beinhaltet den Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und auf Gülle oder andere Düngemittel.	extensive Grünlandeinsaat mit autochthonem Saatgut, ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr
Die Pflege der Fläche muss so gestaltet sein, dass verschiedene Arten von einheimischen (Blüh-)Pflanzen und Insekten (wie Bienen) sich dort ansiedeln können. Die Flächen können beispielsweise mit Heudrusch nah gelegener, artenreicher Wiesen oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden.	
Die Pflege der Fläche muss mit einer mechanischen Mahd oder Schafbeweidung erfolgen. Die Flächen sollten möglichst abschnittsweise gemäht werden (nicht die komplette Fläche an einem Tag).	Beweidung aufgrund Lage in Zone II des Wasserschutzgebietes (WSG) nicht zulässig, daher Ausbildung als ein- bis zweischürige Mähwiese
Die Mahd muss zeitlich so erfolgen, dass zuvor ein Abblühen der Blühpflanzen möglich ist. Allerdings sind Unkräuter, die sich nachteilig auf benachbarte, landwirtschaftliche Flächen auswirken (z.B. Disteln, o.ä.) ggfs. mechanisch vor dem Samenflug in einer früheren Mahd zu beseitigen.	wird in den textlichen Festsetzungen definiert
Die Möglichkeit, Bienenkästen oder eine Imkerei auf der Anlage zu unterhalten, muss geprüft und bei Möglichkeit umgesetzt werden.	hierzu bisher keine Aussage
Die Ausgleichsflächen, die der Projektierer vorweisen muss, müssen sich sinnvoll in das lokale Ökosysteme einfügen.	externer Ausgleich wird voraussichtlich knapp über 1.000 m ² betragen und auf dem südlichen benachbarten Fl.Nr. 406 Tfl. nachgewiesen (= Ökokonto)

Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Rebhühner, Wachteln und Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden. Gegebenenfalls müssen Wildkorridore vorgesehen werden.	die Anlage ist mit rund 1 ha sehr kleinflächig; Wildkorridore sind nicht erforderlich, eine Durchgängigkeit für Kleintiere ist gegeben
---	--

6. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

Bürger an der Finanzierung der Anlage zu beteiligen ist wünschenswert.	Betreiber sind hier die Stadtwerke; rund ein Viertel der Leistung wird für den Eigenbedarf zum Betrieb der Brunnen des WSG benötigt
Die Gewerbesteuererinnahmen sollen annähernd zu 100% (so hoch wie es das Steuerrecht zulässt) der Stadt Vilsbiburg zukommen, d.h. der Betriebssitz soll so weit als möglich in das Gemeindegebiet gelegt werden. Darüber ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der auch Verkaufsfälle erfasst.	Stadtwerke sind ein Kommunalunternehmen mit Sitz in der Stadt Vilsbiburg
Die beiden letztgenannten Punkte sind wünschenswert, nicht verpflichtend, sie wirken sich positiv auf die Gesamtbewertung bei der Abwägung aus.	

Es ist eine Rückbauverpflichtung zu übernehmen – das Baurecht wird nur auf Zeit und nur für diesen Zweck geschaffen.	ist in den textlichen Festsetzungen geregelt; als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt
Sämtliche Kosten der Bauleitplanung trägt der Antragsteller, inklusive der Verwaltungsleistungen, die nach Stundenaufwand abgerechnet werden.	-. -
Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Dies umfasst u. a. die Verpflichtung des Projektentwicklers zum Rückbau nach Ablauf der Betriebslaufzeit, die verbindliche Formulierung von Aspekten der Projektausgestaltung, sowie Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen.	-. -

7. Netzanbindung

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Eine Anbindung an eine Oberleitung muss im Bedarfsfall geprüft werden.	Hier wird eine Leitung mittig durch die Fl.Nr. 500, Gemarkung Vilsbiburg, nach Süden vorgesehen. Hier soll ein Leitungsrecht mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden
---	--

8. Begrenzung des jährlichen Zubaus an Freiflächen-Photovoltaik

Im Außenbereich des Gemeindegebiets der Stadt Vilsbiburg können je Kalenderjahr Solarparks mit einer Gesamtfläche von 10 Hektar (es zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes) errichtet werden.	der Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Saliterweg“ umfasst 1,22 ha
Liegen Anträge über mehr Fläche vor, entscheidet das Gremium über eine sinnvolle Begrenzung.	-. -
Der maßgebende Zeitpunkt ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates für den B-Plan (siehe dazu Erläuterung von Seiten des Bauamtes: letzter Punkt der Präambel).	für den 25.05.2021 vorgesehen

Flächen, die von Seiten der Stadt Vilsbiburg errichtet oder beauftragt werden, tragen zu dieser Obergrenze nicht bei.	somit zählen die 1,22 ha nicht zur genannten 10 ha Obergrenze pro Jahr
---	--

9. Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung	
Das Gremium führt in jedem Fall eine Ortsbesichtigung durch.	diese erfolgte am 06.05.2021, ein Protokoll vom 11.05.2021
Die Öffentlichkeit kann daran teilnehmen. Der Termin wird in der Tagesordnung zur Sitzung bekannt gemacht.	es war mindestens eine Bürgerin anwesend
Der Maßgebende Zeitpunkt ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates für den B-Plan (siehe dazu Erläuterung von Seiten des Bauamtes: letzter Punkt der Präambel).	.-.
Das Gremium behält sich Einzelfallentscheidungen in allen Punkten vor.	.-.

aufgestellt am 17.05.2021
Dipl. Ing. Marion Linke