

## Leitlinie für die Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Isen

### Präambel

Der Markt Isen ist bestrebt, im Sinne des Klimaschutzes und der Energiewende Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie zu ermöglichen. Hierzu gehören unter anderem auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Der Marktgemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Anlagen landschaftsverträglich und unter Berücksichtigung weiterer öffentlicher Belange umgesetzt und errichtet werden können.

Diese Leitlinie soll zum einen dem Marktgemeinderat als Entscheidungshilfe dienen, zum anderen jedoch auch interessierten Grundstückseigentümern aufzeigen, ob sie auf ihren Flächen die Möglichkeit haben, Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die vom Markt Isen aus dem Jahr 2024 vorliegende Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen fließt in die Beurteilung der Zulässigkeit von beantragten Standorten ein.

Der Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor der Einleitung und Durchführung dieser umfangreichen und für den Antragsteller kostenpflichtigen Verfahren möchte der Marktgemeinderat festlegen, wo und unter welchen Voraussetzungen Freiflächen-Photovoltaik ermöglicht werden soll. Die im folgenden aufgeführten Punkte sind als Abwägungshilfen zu verstehen. Der Marktgemeinderat wird in der Gesamtschau aller Punkte abwägen, ob das Projekt als verträglich eingeschätzt wird und ob der Nutzen für die Erzeugung regenerativer Energien überwiegt.

Kommen in einem Umsetzungszeitraum (i.d.R. Kalenderjahr) mehrere Projekte/Standorte in Frage, entscheidet der Marktgemeinderat unter Würdigung und Abwägung aller Entscheidungshilfen.

Antragsteller, die auf dem Gemeindegebiet des Marktes Isen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten wollen, müssen gegenüber dem Markt nachvollziehbar darlegen, dass ihr Projekt den Leitlinien entspricht und wie sie ihr Projekt im Hinblick auf die benannten Punkte ausgestalten werden. Einen formellen Rahmen gibt der Markt nicht vor; er behält sich jedoch vor, vor einer Prüfung des Standortes weitere Unterlagen (Gutachten, fachliche Stellungnahmen, etc.) einzufordern.

Desweiteren ist bereits bei Antragstellung der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Antragsteller zu definieren. Die Kosten für die Bauleitplanverfahren sind vom Antragsteller zu tragen; hinsichtlich der Kostenübernahme wird bei positiver Beurteilung des Projektes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag enthält auch detaillierte Vereinbarungen zur Ausgestaltung, Umsetzung und Beendigung (Rückbau) der Anlage. Im städtebaulichen Vertrag wird zudem der Fertigstellungstermin verbindlich festgeschrieben. In der Regel steht dem Antragsteller ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 18 Monaten für Umsetzung und Inbetriebnahme zur Verfügung.

Das Bauamt des Marktes Isen kann nur eine begrenzte Zahl von Bauleitplanungen zeitgleich durchführen. Der Marktgemeinderat hat hierzu eine Priorisierungsliste aufgestellt, die jährlich aktualisiert wird. Je nach Anzahl bereits laufender Bauleitplanverfahren ist es möglich, dass ein neues Verfahren erst zwei bis drei Jahre nach Bewilligung eröffnet wird.

## **1. Sichtbarkeit / Landschaftsbild**

Kritisch gesehen werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen

- in der Nähe von denkmalgeschützten oder besonders positiv prägenden Gebäuden
- 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 oder Landschaftsbereichen, die der Naherholung dienen.

Zur Vermeidung von „die Sicht störenden Einflüssen“ sind ein geeigneter Abstand bzw. kompensierende landschaftsbauliche Maßnahmen zu ergreifen (siehe hierzu auch Punkt 2).

Zur Beurteilung der Sichtbarkeit bzw. Einfügung der Anlage in das Landschaftsbild besteht die Möglichkeit, dass der Marktgemeinderat eine Visualisierung (Darstellung im Landschaftsbild durch Rendering) nachfordert.

## **2. Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung (z.B. Blendwirkung)**

Der Abstand zu allen Wohngebäuden muss mindestens 200 m betragen.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen dürfen für Gebäude mit Wohnnutzung zudem keine wesentlichen Störungen auslösen. Dies wird erreicht z.B. durch eine für den jeweiligen Standort geeignete Kombination aus Abstand und landschaftsbaulichem Sichtschutz.

Der Bau in der Nähe von Wohnbebauung ist auch ohne den vorgenannten Abstand und/oder Sichtschutz möglich, wenn alle betroffenen Grundstückseigentümer ihr Einverständnis schriftlich erklären.

Zur Beurteilung der Wirkung auf nahe gelegene Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, dass der Marktgemeinderat eine Visualisierung (Darstellung im Landschaftsbild durch Rendering) nachfordert.

### **3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden**

Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28. Februar 2023 im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) empfiehlt bzgl. der Standortwahl von Freiflächen-Photovoltaikanlagen Folgendes:

1. Vorzugsweise sind anthropogen deutlich überprägte Böden ohne landwirtschaftliche Nutzung wie versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, Konversionsflächen, Halden, Deponien etc. als Standorte anzustreben.
2. Randstreifen an Verkehrsflächen eignen sich aus Bodenschutzsicht insbesondere, wenn sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden und einen hohen anthropogenen Überformungsgrad besitzen. Randstreifen mit landwirtschaftlicher Nutzung sollten nur auf Böden mit geringem bis mittlerem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen in Anspruch genommen werden.
3. Acker- und Grünlandflächen sollten nur nachrangig – und wenn dann nur auf Böden mit geringem bis mittlerem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen – beplant oder die Anlagen als Agri-PV umgesetzt werden.

Die Zielsetzung ist, Böden mit hoher und sehr hoher Bodenfunktionserfüllung nicht in Anspruch zu nehmen. Diese Standorte erfüllen wichtige Aufgaben im besonderen Maße z. B. für den Trinkwasser- und Hochwasserschutz, für die Erzeugung von Lebensmitteln oder als Archive der Natur-/Kulturgeschichte. Standortentscheidungen müssen im Einzelfall sorgfältig geprüft werden.

Werden zur Bodenfunktionsbewertung die Bodenschätzungsdaten (Bonität) verwendet, gilt die Empfehlung, Böden nicht in Anspruch zu nehmen mit

- einer Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl  $> 60$  oder
- einer Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl  $\leq 20$  (Extremstandorte).

Der Markt Isen legt daher fest:

Ackerflächen mit einer Bonität unter 20 bedürfen einer Einzelfallprüfung in Abstimmung mit dem Naturschutz.

Ackerflächen mit einer Bonität zwischen 21 und 60 werden grundsätzlich positiv bewertet.

Ackerflächen mit einer Bonität ab 61 sind für die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik ausgeschlossen.

Mit Antragstellung ist eine schriftliche Bestätigung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bezüglich der Bodenwertung vorzulegen.

Bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen, auf deren Fläche gleichzeitig Kulturpflanzen angebaut werden („Agri-PV“), kann von der vorgenannten Einschränkung abgewichen werden.

Kommen mehrere Flächen in Betracht, sind Flächen mit geringerer Wertigkeit zu bevorzugen.

#### **4. Hanglagen**

Die jeweilige Hanglage der zur Bebauung mit Freiland-Photovoltaikanlagen vorgesehenen Grundstücke muss als Kriterium nicht explizit berücksichtigt werden, jedoch werden Nordhänge grundsätzlich kritisch gesehen; Anträge für Süd-, Ost- und Westhänge werden bevorzugt.

#### **5. Natur- und Artenschutzverträglichkeit**

Der Antragsteller muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt werden wird, einschließlich des Abflusses von Regenwasser (Punkt 10). Dies muss grundsätzlich so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.

Orientierung bietet dabei der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (in Anlage 3 ist die derzeit aktuelle Fassung beigelegt).

Die Pflege der Flächen muss so gestaltet sein, dass verschiedene Arten von einheimischen (Blüh-)Pflanzen und Insekten sich dort ansiedeln können. Die Flächen können beispielsweise mit Heudrusch nahegelegener, artenreicher Wiesen oder Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion eingesät werden.

Die Möglichkeit, Bienenkästen oder eine Imkerei auf der Anlage zu unterhalten, muss geprüft und sollte bei positiver Einschätzung ermöglicht und umgesetzt werden. Die Ausgleichsflächen, die der Antragsteller vorweisen muss, müssen sich sinnvoll in das lokale Ökosystem einfügen.

Die Anlage muss so gestaltet werden, dass Wildtiere nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden.

Die Eingrünung der Anlage hat grundsätzlich außerhalb der Umzäunung zu erfolgen.

#### **6. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen**

Zur Umsetzung der Anlage wird zur Wahrung der kommunalen Interessen zwischen dem Antragsteller und dem Markt Isen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem folgende Regelungen:

- Bürger sind grundsätzlich in Form einer Genossenschaft oder ähnliche Rechtsformen an der Finanzierung und Wertschöpfung der Anlage zu beteiligen. Hierbei gilt die 50+1 Regel; d.h. mind. 51 % der Anlage müssen zur freien Beteiligung zur Verfügung gestellt werden. Räumlich getrennte Einzelanlagen mit einer maximalen Größe bis 1,5 ha sind hiervon ausgenommen.
- Die Gewerbesteuererinnahmen müssen vollumfänglich (unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben) dem Markt Isen zukommen; d.h. der Betriebssitz muss verbindlich im Gemeindegebiet Isen liegen. Zusätzlich muss der Antrag ein Angebot an die Gemeinde hinsichtlich der freiwilligen Abgabe gem. § 6 Abs. 3 EEG enthalten.
- Nach Ablauf der Betriebslaufzeit muss die Anlage zurückgebaut werden (Rückbauverpflichtung).
- Sämtliche, für die Antragstellung und Umsetzung der Anlage entstehenden Kosten (z.B. Bauleitplanung, Gutachten, etc.) müssen vollumfänglich vom Antragsteller getragen werden.
- Die verbindliche Formulierung von Aspekten zur Projektausgestaltung (z.B. Bau von Rückhaltemaßnahmen zum Oberflächenwasserabfluss) werden festgelegt.
- Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen werden festgeschrieben.

## **7. Netzanbindung**

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich im Vorfeld die Realisierbarkeit der Anbindung an das Stromnetz zu beurteilen. Dem Antrag sind hierzu aussagekräftige Unterlagen beizulegen.

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlage an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Eine Anbindung an eine Oberleitung muss im Bedarfsfall geprüft werden.

Der Markt Isen stellt klar, dass explizit keine Längenbegrenzung für die Zuleitung zum Stromnetz vorgegeben wird; dies ist zwischen dem Antragsteller und dem Netzbetreiber zu klären.

## **8. Oberflächenwasser**

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich im Vorfeld die Oberflächenwasserthematik zu beurteilen. Dem Antrag sind hierzu aussagekräftige Unterlagen beizulegen.

Der Markt behält sich vor, vor einer weiteren Bearbeitung entsprechende Gutachten zu fordern.

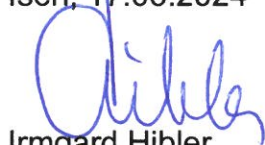
Anlagen, die an Hängen oberhalb bestehender Bebauung errichtet werden sollen, werden grundsätzlich äußerst kritisch gesehen.

## 9. Ortsbesichtigung

Der Marktgemeinderat führt in jedem Fall eine Ortsbesichtigung durch.

MARKT ISEN

Isen, 17.06.2024



Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin

Beschlussfassung im Marktgemeinderat am 05.03.2024

Anlagen:

1. Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen
2. Kriterienkatalog zur Potentialanalyse
3. Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Fassung vom Januar 2014

*Hinweis:*

*Die Empfehlungen des Freistaates Bayern zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind auf der digitalen Themenplattform für das Planen und Genehmigen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen eingestellt. Die Themenplattform ist unter folgendem Link abrufbar:*

*[https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_sonne/photovoltaik/themenplattform-photovoltaik](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/themenplattform-photovoltaik)*