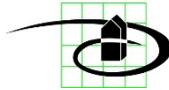


**Stellungnahme zum
Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ als
vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§12 BauGB**

Auftraggeberin:

**Schönefelder Ziegler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Friedastr. 22, 81497 München**

Auftragnehmerin:



**RegioConsult.
Verkehrs- und Umweltmanagement**

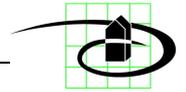
**Wulf Hahn & Dr. Ralf Hoppe GbR
Fachagentur für Stadt- und Verkehrsplanung,
Landschafts- und Umweltplanung**

**Am Weißenstein 7, 35041 Marburg
Tel. 06421/68 69 00
Fax 06421/68 69 10
info@RegioConsult-Marburg.de
www.RegioConsult-Marburg.de**

Bearbeitung:

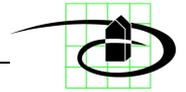
**Mediator / Dipl.-Geogr. / SRL Wulf Hahn (Projektleitung)
Dr. Ralf Hoppe**

Januar 2025

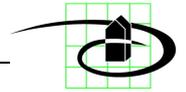


Gliederung

1.	Einleitung.....	5
2.	A Begründung des Vorhabens	6
2.1	Projektbeschreibung und geplante Ausführung	6
2.2	PV-Potenzialflächen und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen....	7
2.3	Boden und Grundwasser	11
2.4	Gewässer und Starkregen.....	13
2.5	Erschließung und technische Infrastruktur	14
2.6	Schutz- und Vorranggebiete sowie Biotopfunktion	15
2.7	Geschützte Arten.....	15
2.8	Erholung, Lärm und Reflexionen	21
2.8.1	Erholung	21
2.8.2	Lärm	23
2.8.3	Reflexionen	25
3.	B Ziele der Planung.....	26
3.1	Bebauungsplankonzept.....	26
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
3.3	Landwirtschaftliches Nutzungskonzept.....	27
3.3	Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	28
3.4	Versickerung und Grundwasser	30
3.5	Lage im Hochwassergefahrenbereich HQextrem	30
3.6	Immissionsschutz	32
3.7	Artenschutzrechtliche Belange	32
4.	C Umweltbericht.....	33
4.1	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	33



4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	35
4.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten.....	36
4.2.2	Schutzgut Wasser.....	36
4.2.3	Schutzgut Fläche	37
4.2.4	Schutzgut Boden.....	38
4.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	38
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	38
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
4.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm, Blendung und Erholungseignung).....	39
4.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des UVPG	39
4.2.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
4.2.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
5.	Zusammenfassung	41



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild Planungsgebiet (rot).....	6
Abbildung 2: Grundriss	7
Abbildung 3: PV Freiflächenkulisse	10
Abbildung 4: Lage der Fläche im Überschwemmungsrisikogebiete HQextrem	11
Abbildung 5: Potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche.....	14
Abbildung 6: Blick auf den Graben mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>) im Nordwesten des Gebietes	17
Abbildung 7: Lage der Kriechtierverstecke und Nachweise der Reptilien im Untersuchungsgebiet.....	18
Abbildung 8: Papierreviere Revierkartierung. Angezeigt werden neben den Brutnachweisen (BN) und Brutverdachten (BV) auch Brutzeitfeststellungen (BZF), Nahrungsgast (NG), Durchzug (DZ) und Präsenz (P), aller nachgewiesenen Vogelarten	19
Abbildung 9: Chiemsee-Radweg an der Friedhofsstraße	22
Abbildung 10: Verlauf des Kapellenwegs entlang der Friedhofsstraße und des Sichlerwegs	22
Abbildung 11: Übersicht über die PV-Anlage und die Messpunkte.....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geologische und bodenmechanische Merkmale der angetroffenen Böden	11
Tabelle 2: Avifauna – Kartiertermine. Temperatur (T) in Grad Celsius, Bewölkung, Niederschlag und Wind in Beaufort (Bft)	20



1. Einleitung

RegioConsult wurde am 10.12.2024 von Herrn Rechtsanwalt Ziegler, beauftragt ausgewählte Unterlagen zum B-Plan „Agri-PV Friedhofsstraße“ der Gemeinde Übersee fachgutachterlich zu überprüfen.

Ausgelegt wurden folgende Unterlagen:

1. Wüstinger Rickert (1.8.2024): Bebauungsplan "Agri-PV Friedhofsstraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan (als Plan und als Druckfassung (10. S.))
2. Gemeinde Übersee (o.J.): Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agri-PV Friedhofsstraße", 1 S.
3. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ , 54 S.
4. SolPEG GmbH (18.7.2024) Blendgutachten Solarpark Agri-PV Friedhofsstraße; 25 S.
5. IGEWA Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH (2.4.2024): Neubau einer PV-Freiflächenanlage in Übersee am Chiemsee, Baugrunduntersuchung, 34 S.
6. FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, 35 S.
7. Möhler + Partner Ingenieure GmbH (13.5.2024): Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ Gemeinde Übersee, Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage; 8 S.

Herr Rechtsanwalt Ziegler hat eine Auswertung der Unterlagen zu den Themen Ökologie und Lärm erbeten.

Zu diesen Themen werden nachfolgend die relevanten Unterkapitel von Teil A (insbesondere A 5.4 bis 5.10), von Teil B sowie C (Umweltbericht) der Begründung zum Bebauungsplan (s. Nr. 3) ausgewertet und überprüft.

Außerdem ist es erforderlich den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Nr. 6) auszuwerten und dazu Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage (s. Nr. 7) wird auf Plausibilität geprüft. Dies geschieht im Zusammenhang mit den jeweiligen Kapiteln des B-Plans.

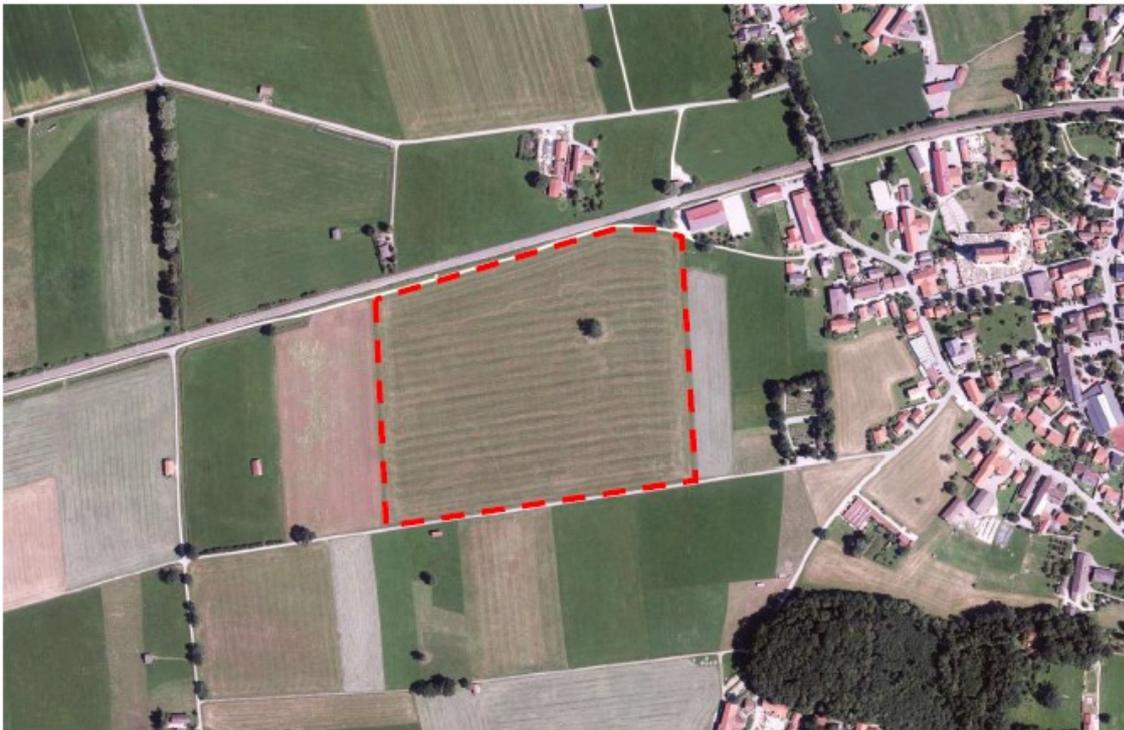


2. A Begründung des Vorhabens

2.1 Projektbeschreibung und geplante Ausführung

Zur Förderung erneuerbarer Energien, hat der Gemeinderat von Übersee am 26.10.2023 auf Antrag der NEA (Neue Energie Achtental eG) beschlossen, für das Gebiet zwischen der Bahnstrecke Rosenheim – Salzburg und der Friedhofsstraße (vgl. Abb. 1) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage aufstellen zu lassen.

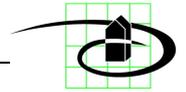
Abbildung 1: Luftbild Planungsgebiet (rot)



Quelle: Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 6

Geplant ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit den technischen Nebenanlagen (Trafo und Batteriespeicher). Entstehen soll eine Agri-PV-Anlage mit Dauergrünlandnutzung (Schnittnutzung und Weidenutzung, wobei die Weidenutzung überwiegen soll (ca. 60%)). Mindestens 5 % der Fläche sollen als Altgrasstreifen erhalten bleiben. Die Eingrünungsflächen im Westen, Osten und Süden werden nicht beweidet und mit naturnahen Feldhecken bepflanzt, die mit einzelnen Bäumen ergänzt werden (vgl. Abb. 2).

Die Module werden überwiegend in Ost-/Westausrichtung und mit Tracking-System errichtet. Im südwestlichen Bereich werden 18 Module westlich des Batteriespeichers



und des Trafo¹ als feststehende Module installiert und nach Süden ausgerichtet. Zur Art der Installation wird im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben, dass der Reihenabstand zwischen den Modulreihen mindestens 3,0 m und die lichte Höhe in jeder Modulstellung mind. 2,1 m über Geländeoberkante beträgt. Die Verankerung der Module soll ausschließlich über komplett rückbaubare Konstruktionen (Schraubfundamente oder eingerammte Verankerungen) erfolgen. Für die Trafos und Batteriespeicher sind Betonfundamente vorgesehen.²

Abbildung 2: Grundriss



Quelle: Gemeinde Übersee (o.J.): Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agri-PV Friedhofsstraße"

2.2 PV-Potenzialflächen und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In Kapitel A.4 der Begründung zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Umwandlung von Flächen für Landwirtschaft oder Wald zu

¹ Anmerkung: Trafo und Batteriespeicher werden mit einem 2m hohen Maschendrahtzaun eingezäunt.

² Vgl. Gemeinde Übersee (o.J.): Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agri-PV Friedhofsstraße", B) Vorhabenbeschreibung



begründen ist. In der Begründung wird dazu auf A.3 verwiesen, wonach landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, da es keine Konversionsflächen oder ähnliche Flächen für Photovoltaikanlagen gibt.³

Es wird zwar auf den Grundsatz 5.4.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) hingewiesen: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.⁴

Aber unter Hinweis auf §2 EEG wird es von der Gemeinde als notwendig angesehen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten, um die gemeindlichen Ziele und somit auch die Vorgaben des KSG einzuhalten.⁵

Diese Beurteilung der Situation ist nicht nachvollziehbar, da sich nach einer von RegioConsult durchgeführten Luftbildauswertung lediglich auf 10 bis 15 % der Dächer der Gebäude in der Gemeinde Übersee Photovoltaikanlagen befinden. Zudem wird dort nicht in allen Fällen, die jeweils maximal mögliche Dachfläche genutzt.

Die für die Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehene Fläche liegt zu einem Großteil näher als 200 m an der zweigleisigen Bahnstrecke 5703 Rosenheim – Salzburg. In der Begründung wird angegeben, dass nach **§35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB** in diesem Bereich Photovoltaikanlagen privilegiert sind und unabhängig von der gegenständlichen Bauleitplanung grundsätzlich zulässig sind. Diese Einstufung ist nach dem Energieatlas Bayern zutreffend.⁶ Aber:

„Die Privilegierung gilt nur innerhalb des 200 Meter Korridors. Liegt eine Freiflächen-PV-Anlagen nur zum Teil innerhalb des privilegierten Bereichs, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens auf der nicht privilegierten Restfläche nach den strengeren Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB.“⁷

³ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 4

⁴ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 4

⁵ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 5

⁶ Vgl. <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>

⁷ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (28.12.2023): Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen; insbesondere Neuregelung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) und Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB), Kap. 1.2.2, S. 4



Die ebenfalls mögliche Privilegierung einer Agri-PV-Anlage nach **§35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB** steht unter zusätzlichen Voraussetzungen (vgl. Zitat):

„(1) Das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB.“⁸

Dieser räumlich-funktionale Zusammenhang ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.⁹ Auch würde die Vorgabe, dass die Grundfläche der Anlage **25.000 Quadratmeter** nicht überschreiten darf, nicht eingehalten. Daher ist **keine Privilegierung** gegeben.

Unter Bezug auf den Energieatlas Bayern mit Stand 31.12.2021 wird angegeben, dass lediglich 14,3 % des gesamten Strombedarfs aus Erneuerbaren Quellen gedeckt werden, wobei ca. 94,9 % auf Photovoltaikflächen entfallen sollen.¹⁰ Der Anteil am Primärenergieverbrauch in Bayern betrug aber nach Angaben des Berichts „Energiedaten. Bayern – Schätzbilanz“ 2022 23,3 % und 2023 25,5 %.¹¹ Warum nicht auf diese aktuellen Zahlen Bezug genommen wurde, die bereits am 22.8.2024 veröffentlicht wurden –weit vor der Auslegung des B-Plans – erschließt sich nicht.

Nach den Angaben im Energieatlas Bayern ist die vorgesehene Fläche nur als *„bedingt geeignete Fläche (besonders zu prüfen) basierend auf Kriterienkatalog“* einzustufen (vgl. Abb. 3). Auch auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung zum B-Plan an keiner Stelle hingewiesen.

⁸ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (28.12.2023): Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen; insbesondere Neuregelung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) und Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB), Kap. 1.3, S. 6

⁹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (28.12.2023): Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen; insbesondere Neuregelung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) und Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB), Kap. 1.3, S. 6 und 7

¹⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 4

¹¹ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (22.8.2024): Energiedaten. Bayern – Schätzbilanz, S. 4, Tab. 2. Anmerkung: Die Werte für 2022 sind vorläufige Werte, jene für 2023 wurden geschätzt.

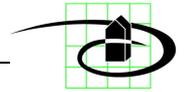
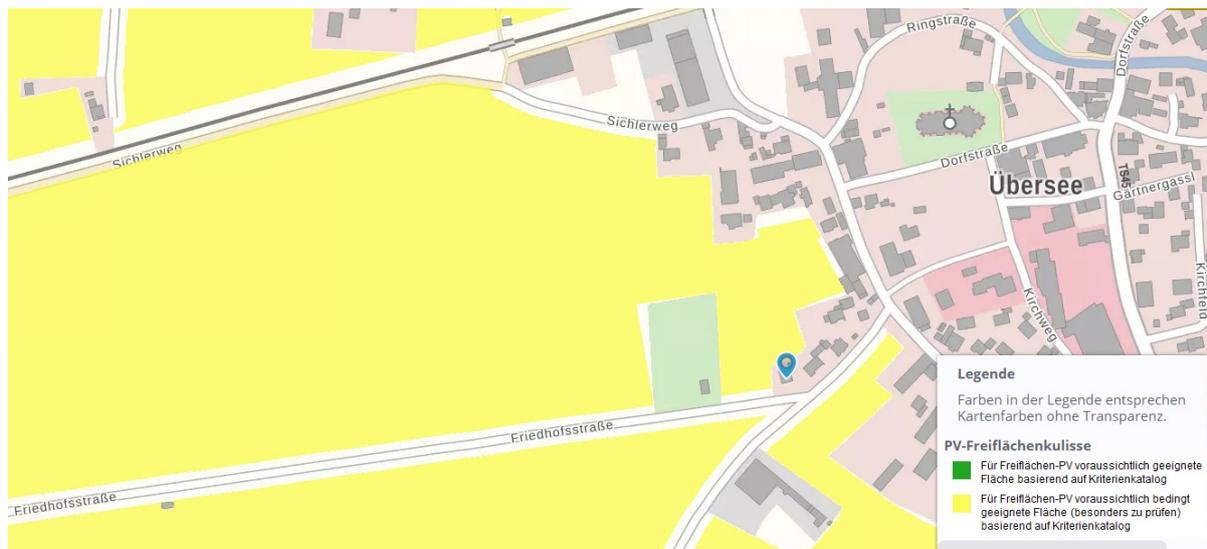


Abbildung 3: PV Freiflächenkulisse



Quelle: <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/> Anmerkung: Als Punkt in der Karte ist die Adresse Friedhofsstraße 8 markiert, die östlich der B-Planfläche liegt

Die PV-Freiflächenkulisse in Bayern wurde im Sommer 2024 veröffentlicht.¹² Die Potenzialflächen der PV-Freiflächenkulisse wurden auf der Grundlage von **bestimmten Kriterien in Form bayernweit einheitlicher Restriktionen** (Geodaten verschiedener Quellen) automatisiert berechnet. Dafür wurden zahlreiche Umweltfachdaten zusammen mit Geobasisdaten in einem Geographischen Informationssystem (GIS) verarbeitet. Bei einigen Kriterien wurden zusätzliche Schutzabstände zu den Flächen angelegt.¹³ Eine vollständige Übersicht der Daten und Abstände, die in die PV-Freiflächenkulisse berücksichtigt wurden, ist im Kriterienkatalog zur PV-Freiflächenkulisse¹⁴ festgelegt. Nach diesem Kriterienkatalog sind beispielsweise festgesetzte Überschwemmungsgebiete von der Nutzung ausgeschlossen. Ermittelte Überschwemmungsgebiete und Überschwemmungsrisikogebiete (HQextrem) werden nur als bedingt geeignet eingestuft. Nach den Angaben im Umweltatlas Bayern liegt die B-Planfläche vollständig in einem Überschwemmungsrisikogebiet (HQextrem) (vgl. Abb. 4). Die Eignung der Fläche ist also grundsätzlich infrage gestellt (s. dazu auch Kap. 2.4).

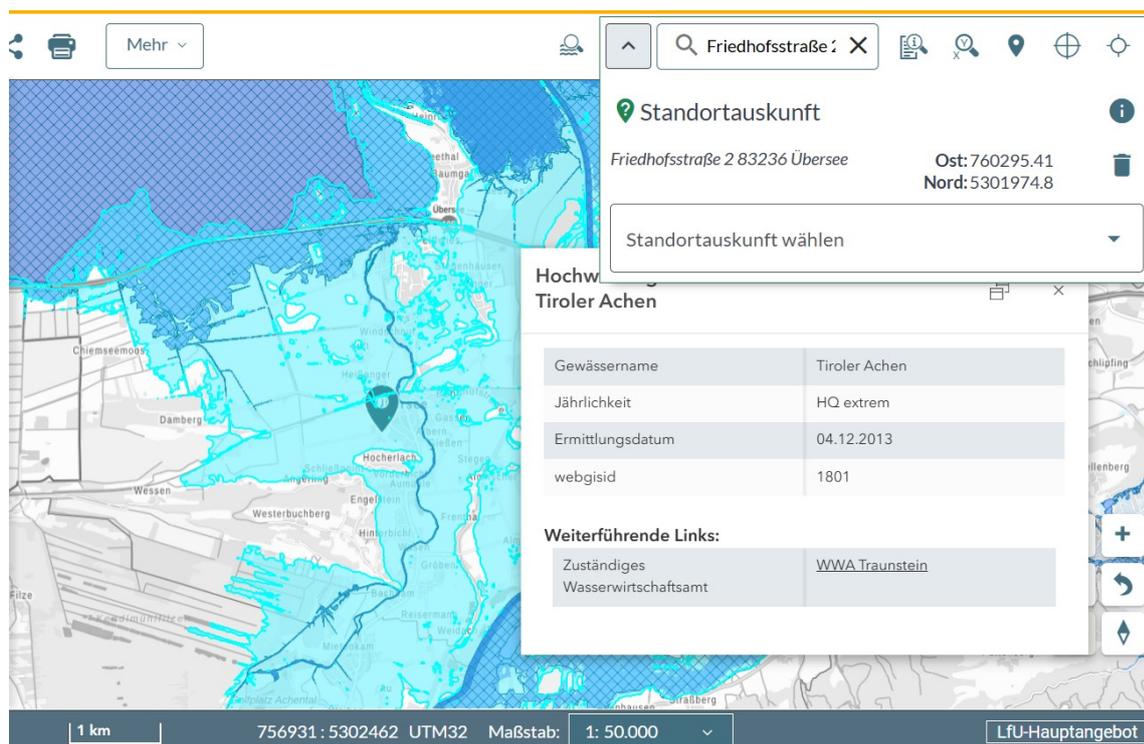
¹² Vgl. https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/pv-freiflaechenkulisse

¹³ Vgl. https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/pv-freiflaechenkulisse

¹⁴ Vgl. https://www.energieatlas.bayern.de/sites/default/files/PV-Freiflaechenkulisse_Kriterienkatalog



Abbildung 4: Lage der Fläche im Überschwemmungsrisikogebiete HQextrem



Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> Anmerkung: Markiert ist die Adresse Friedhofsstraße 2, die östlich der B-Planfläche liegt

2.3 Boden und Grundwasser

In der Begründung zum B-Plan wird angegeben, dass unter dem Mutterboden (ca. 20 bis 30cm) Auenlehm mit einer weichen Konsistenz mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,80 m ansteht. Unter dem Auelehm befindet sich Schwemmsand. Das bedeutet, dass der Boden nur eingeschränkt tragfähig ist, was in der Begründung auch fachlich zutreffend angesprochen wird („wenig gründungsgeeignet“) (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Geologische und bodenmechanische Merkmale der angetroffenen Böden

Geologische Schichtbezeichnung	Tiefenbereich m uGOK	Bodenart nach DIN 4022	Klassifikation DIN 18196	Lagerung *) Zustandsform Beschaffenheit
Auenlehm	bis > 2,1	Schluff , schwach sandig	TL	weich
Schwemmsand	ab 1,8	Sand , stark schluffig	SU*	locker

*) nach den Ergebnissen der Rammsondierungen, der Penetrometertests und der Bodenansprache

Quelle: IGEWA GmbH (2.4.2024): Neubau einer PV-Freiflächenanlage in Übersee am Chiemsee, Baugrunduntersuchung, S. 10



In der Begründung zum B-Plan wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Anzahl der ursprünglich vorgesehenen Stahlrammpfähle für die Gründung der Modultische aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften erhöht werden muss. Wie viele Stahlrammpfähle vorgesehen sind, wird jedoch nicht angegeben.

Außerdem ist für die Gründung der Übergabe- oder Trafostation ein Bodenaustausch mit lagenweiser Verdichtung (Tiefe 1,7 m) notwendig. Die Standorte der Batterien werden in diesem Zusammenhang weder im Baugrundgutachten noch im B-Plan erwähnt, aber auch bei diesen Flächen ist ein Bodenaustausch notwendig.

Die Böden weisen nur eine geringe Durchlässigkeit auf, konkrete Werte für die Durchlässigkeit werden in der Begründung jedoch nicht angegeben.

Da gesammeltes Niederschlagswasser wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden nicht bzw. nur großflächig an der Oberfläche versickert werden kann, wird im Baugrundgutachten eine Flächenversickerung empfohlen.¹⁵ Darauf wird auch in der Begründung zum B-Plan verwiesen. Ob diese tatsächlich möglich ist, dazu gibt keine Angaben. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass es seit Oktober 2024 – also nach der Fertigstellung der Baugrunduntersuchung- das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) gibt. Mit ihm wurde das bisher gültige Arbeitsblatt grundlegend überarbeitet.¹⁶ Damit ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) auf das im Baugrundgutachten Bezug genommen wird, nicht mehr gültig.

Da das B-Plangebiet in einer HQ Extrem-Fläche liegt ist dieser Aspekt von besonderer Relevanz. Zudem ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen – im Umweltatlas Bayern wird „*ein Grundwasserflurabstand von „40-80 cm, oft oberflächennah“ angegeben*“¹⁷ Deshalb wäre zu prüfen gewesen, ob eine Flächenversickerung überhaupt möglich ist. Denn in der Begründung des B-Plans wird darauf hingewiesen:

„Gemäß Gutachten kann als Bemessungsgrundwasserstand unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankungen zusammen mit einem Zuschlag für den kapillaren

¹⁵ Vgl. IGEWA GmbH (2.4.2024): Neubau einer PV-Freiflächenanlage in Übersee am Chiemsee, Baugrunduntersuchung, S. 16

¹⁶ Vgl. <https://de.dwa.de/de/regelwerk-news-volltext/arbeitsblatt-dwa-a-138-1-anlagen-zur-versickerung-von-niederschlagswasser-teil-1-planung-bau-betrieb.html>

¹⁷ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 10



Aufstieg von 0,3 m ein Höchster Grundwasserstand ungefähr in Höhe der Geländeoberkannte angenommen werden.“¹⁸

Aufgrund des notwendigen Eingriffs in das Grundwasser bei der Rammung der Profile der PV-Anlagen in den Boden, ist – darauf wird auch in der Begründung zum B-Plan hingewiesen – eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

2.4 Gewässer und Starkregen

In Kapitel A 5.5. der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet *„innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Überflutungsbereich der Tiroler Achen; Überflutungstiefe HQextrem 0,5 bis 1m im Plangebiet)“¹⁹* liegt (vgl. auch oben Abb. 4). Diese Gebiete werden wie oben dargestellt nach dem Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen deshalb nur als **bedingt geeignet** eingestuft. Berücksichtigt man zusätzlich noch die hohen Grundwasserstände und die Kennzeichnung des Gebiets als wassersensibler Bereich,²⁰ so ist die Eignung der Fläche für PV-Anlagen infrage gestellt. Denn nach Angaben des Landesamts für Umwelt Bayern kennzeichnen wassersensible Bereiche

„den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.“²¹

Auch die möglichen Auswirkungen durch Starkregenereignisse werden im B-Plan nicht ausreichend dargestellt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden können.²²

Tatsächlich ist aber fast die Hälfte der vorgesehenen Fläche des B-Plans im Umweltatlas Bayern im Nordwesten als Aufstaubereich ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

¹⁸ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 10

¹⁹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 11

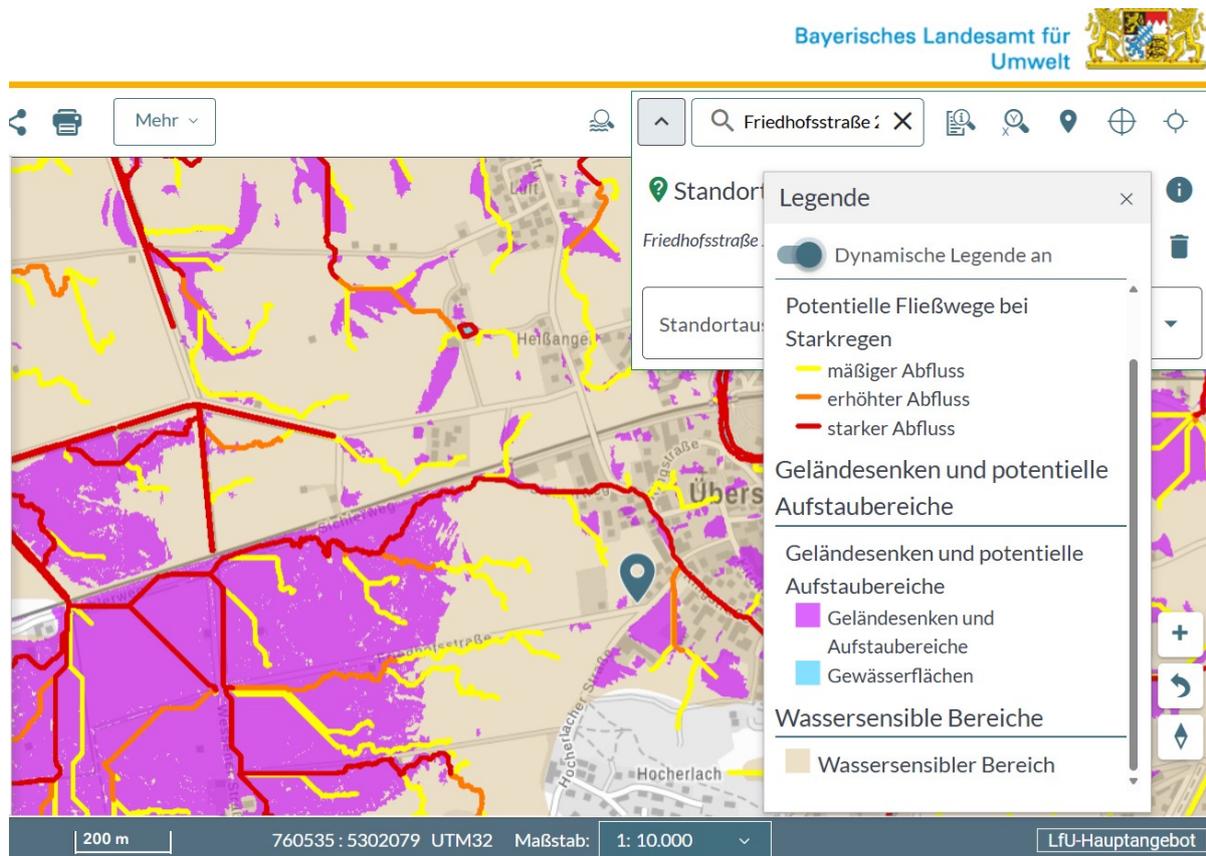
²⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 11.

²¹ Vgl. [Detailinformationen zu Geodatendienst - LfU Bayern](#)

²² Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 11



Abbildung 5: Potentielle Fließwege bei Starkregen, Aufstaubereiche und wassersensible Bereiche



Quelle: <https://umweltatlas.bayern.de>

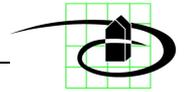
Zudem ziehen sich **Fließwege mit mäßigem bis starkem Abfluss** durch das Gelände (vgl. Abb. 5: Potentielle Fließwege bei Starkregen). Der nordwestliche Bereich ist gekennzeichnet als Bereich mit starkem Abfluss. Es ist aus der Begründung zum B-Plan nicht erkennbar, dass die potenziellen Auswirkungen durch Starkregen auf das B-Plangebiet überhaupt rechentechnisch geprüft worden sind, obwohl auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) hingewiesen wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Lage der insgesamt sechs vorgesehenen Trafostationen noch einmal im Detail zu prüfen.

Unklar ist außerdem, wie sich die (weichen) Bodenverhältnisse, die Lage im wassersensiblen Bereich und die ggf. häufig auftretenden Hochwassersituationen auf die Standfestigkeit der Module auswirken.

2.5 Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist nach den Angaben im B-Plan unproblematisch.



Unter Bezug auf die sonstige Infrastruktur wird darauf hingewiesen, dass durch das Planungsgebiet mehrere Dränageleitungen verlaufen.²³ Es ist deshalb notwendig, die möglichen Auswirkungen der Planung auf diese Leitungen zu erläutern. Erforderlich wäre es, dass zunächst die Dränageleitungen ermittelt und untersucht werden, um sicherzustellen, dass diese nicht zerstört werden. Dies ist aufgrund der Lage der Fläche in einem Hochwassergefahrengebiet HQextrem von besonderer Bedeutung, denn die Funktion der Dränageleitungen muss auch in Zukunft gewährleistet sein, damit das Wasser abfließen kann.

Ein weiteres Ermittlungsdefizit liegt darin, dass die Dimensionierung der kommunalen Regenwasserleitung an der Bahnstrecke geprüft werden muss.

2.6 Schutz- und Vorranggebiete sowie Biotopfunktion

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen von Biotopen, Flächen des Ökokatasters oder Natura 2000-Gebieten kommt. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.²⁴

Aber das Plangebiet liegt in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**. Das bedeutet, dass dieser Einstufung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG) (vgl. dazu auch Kap. 3.3 unten).

Es kommt durch die unmittelbare Nähe der geplanten Anlage zum Ortskern zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Erholungslandschaft (vgl. auch Kap. 2.8.1).

2.7 Geschützte Arten

In der Begründung wird auf eine Untersuchung zu Vorkommen geschützter Arten hingewiesen. Dazu wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt.²⁵

Diese kommt laut Begründung zu folgenden Ergebnissen:

„Das Planungsgebiet bietet keine geeigneten Habitate für prüfungsrelevante Pflanzenarten. Ebenso werden die Artengruppen Säugetiere, Amphibien, Libellen,

²³ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 11

²⁴ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 11-12

²⁵ Vgl. FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee



Schmetterlinge und Weichtiere aufgrund im Untersuchungsgebiet fehlender Lebensräume nicht vertieft geprüft.“²⁶

Die Aussage im o.g. Zitat ist nicht nachvollziehbar. Denn es ist aus der Fotodokumentation der saP auf Foto 6 ein Graben mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs erkennbar (vgl. Abb. 6).²⁷ Deshalb wäre es notwendig gewesen eine Kartierung der Tagfalter durchzuführen, da das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs ein Indiz dafür ist, dass potentiell der Helle und/oder Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (FFH-Anhang II- und IV-Art) vorkommen können. Um dies überprüfen zu können, hätten im Juli und August entsprechende Kartierungen stattfinden müssen.

Dies ist ein schwerwiegendes Ermittlungsdefizit und ein Mangel des saP. Deshalb ist eine entsprechende Nachkartierung im Jahr 2025 erforderlich und die saP muss vollständig wiederholt werden.

Erst nach der Überprüfung kann das B-Planverfahren fortgesetzt werden. Sollte der Helle und/oder Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen werden, dann müssen erst entsprechende Maßnahmen inkl. einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Alternativenprüfung ergriffen werden.

²⁶ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 12

²⁷ Vgl. FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, S. 30



Abbildung 6: Blick auf den Graben mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (Sanguisorba officinalis) im Nordwesten des Gebietes



Quelle: FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, S. 30

Weiter wird in der Begründung zum B-Plan angegeben:

„Im Wirkungsraum des Vorhabens wurden planungsrelevante Arten aus der Gruppe der Vögel und der Gruppe Reptilien nachgewiesen und es wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (s. Kap. B 12).

Reptilien

Im Rahmen der Untersuchungen konnten drei adulte Zauneidechsen im Nordosten des Gebietes südlich der Bahnlinie nachgewiesen werden. Aufgrund der Habitataignung und der Nachweise, kann von einer kleinen Population im Untersuchungsbereich südlich der Bahnlinie ausgegangen werden. Es sind konfliktvermeidenden Maßnahmen während der Bauphase erforderlich (Reptilienschutzzaun).“²⁸

Bei der Erfassung der Reptilien wurden drei adulte Zauneidechsen nachgewiesen (vgl. Abb. 8). Die Erfassungstermine entsprechen dem fachlichen Standard. Als

²⁸ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 12



Maßnahme zum Schutz der Zauneidechsen wird lediglich in der Bauphase ein Bauschutzzaun vorgesehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich Eidechsen auch im Untersuchungsgebiet befinden. Deshalb ist ein Absammeln erforderlich. Eine Vergrämung ist aber nur zulässig, wenn es keine andere Möglichkeit gibt (fehlende Alternativenprüfung). Die Anlage könnte aber nach Süden verschoben werden, um sicherzustellen, dass die Eidechse nicht getötet wird.

Abbildung 7: Lage der Kriechtierverstecke und Nachweise der Reptilien im Untersuchungsgebiet



Quelle: FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, S. 12

Die Untersuchungsergebnisse zur Avifauna lassen keine gravierende Betroffenheit von Arten erkennen (vgl. Abb. 8 und nachfolgendes Zitat).



„Vögel

Im Hinblick auf planungsrelevante Vogelarten kommt im Untersuchungsgebiet der Turmfalke als Brutvogel vor. Von Rauch- und Mehlschwalben sowie dem Mauersegler wird das Gebiet als Jagdhabitat zur Nahrungssuche aufgesucht, ebenso von Mäusebussard und Rotmilan. Nördlich des Planungsgebietes besteht ein Brutverdacht für den Haussperling und den Star. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und Gehölzschutzmaßnahmen erforderlich.“²⁹

Abbildung 8: Papierreviere Revierkartierung. Angezeigt werden neben den Brutnachweisen (BN) und Brutverdachten (BV) auch Brutzeitfeststellungen (BZF), Nahrungsgast (NG), Durchzug (DZ) und Präsenz (P), aller nachgewiesenen Vogelarten



Quelle: FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, S. 18

Allerdings sind die Erfassungszeiträume der saP (vgl. Tab. 2) nicht für alle Vogelarten geeignet.

²⁹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 12, 13



Beispielsweise wäre es notwendig gewesen zur Erfassung der potentiell vorkommenden Feldlerche – denn im Gegensatz zu den Angaben im B-Plan werden die Randbereiche der vorgesehenen Fläche nur extensiv genutzt – ab Anfang April (1. bis 10 April) zu kartieren sowie Ende April und Anfang Mai. Die Erfassungstermine decken diesen Zeitraum nur teilweise ab (vgl. Tab. 2).

Tabelle 2: Avifauna – Kartiertermine. Temperatur (T) in Grad Celsius, Bewölkung, Niederschlag und Wind in Beaufort (Bft)

Durchgang	Datum	Temperatur	Bewölkung	Niederschlag	Wind
1	11.04.2024	12C	1/8	keiner	0Bft
2	02.05.2024	16°C	4/8	keiner	2Bft
3	21.05.2024	15°C	7/8	keiner	2Bft
4	05.06.2024	18°C	4/8	keiner	2Bft
5	17.06.2024	17°C	2/8	keiner	3Bft
6	02.07.2024	13°C	5/8	keiner	2Bft

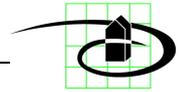
Quelle: FAUNULA Büro für Faunistik (17.10.2024): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Agri-PV Friedhofsstraße Übersee, S. 17

In der saP wird angegeben, dass zur Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Säugetiere die vorhandenen Bestandsbäume im Untersuchungsgebiet nach potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren für Fledermäuse untersucht wurden. Üblicherweise wird angegeben, wie dies erfolgt ist. Dazu gibt es jedoch keine Angaben. Da sich auf der Fläche zwei „markante Eichen“³⁰ befinden, wären Untersuchungen mit dem Endoskop erforderlich gewesen.

Die Aussage, dass es im Rahmen der Untersuchungen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen gab, ist nicht belastbar, zumal keine Detektoruntersuchung durchgeführt wurde. Die Aussage, dass aufgrund fehlender Lebensräume diese Artgruppe deshalb nicht vertieft geprüft wird, könnte deshalb auf Ermittlungsdefiziten beruhen. Der Gutachter stellt nicht dar, was und wie er untersucht hat, sodass die Methodik nicht überprüft werden kann.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass keine Untersuchung mit dem Endoskop und dem Detektor durchgeführt wurden, zumal es westlich des Untersuchungsgebiets beim Bauernhof am Sichlerweg (bei der Sichlerkapelle) Fledermausnachweise gibt.

³⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 13



2.8 Erholung, Lärm und Reflexionen

2.8.1 Erholung

Zutreffend wird in der Begründung zum B-Plan angegeben, dass sich die Gemeinde Übersee innerhalb der Tourismusregion Chiemgau befindet und mit ihrer Lage zwischen dem Südufer des Chiemsees und den Chiemgauer Alpen eine sehr hohe Erholungsfunktion hat und der Fremdenverkehr eine wichtige Rolle spielt.³¹

Die Aussage in der Begründung:

„Der Planungsraum selbst weist keine besonderen Merkmale im Sinne der Erholungseignung auf (Erholungseinrichtungen oder eine hohe Strukturvielfalt), es sind jedoch auch keine Vorbelastungen vorhanden. Die angrenzenden Wege können als Spazier- und Radwege genutzt werden. Die offene Wiesenfläche entspricht dem ortstypischen Landschaftsbild.“³²

ist eine fehlerhafte Beurteilung der Bedeutung des B-Plangebiets. Da sie unmittelbar an den westlichen Ortstrand angrenzt, ist die Fläche für die Naherholung der Gäste und der Einwohner von Übersee von hoher Bedeutung.

Der hohe Erholungswert ist auch dadurch dokumentiert, dass entlang der Friedhofsstraße der Chiemsee-Radweg verläuft (vgl. Abb. 9). Auch darauf wird in der Begründung zum B-Plan nicht eingegangen.

Außerdem verläuft entlang des Plangebiets der „Kapellenweg – Runde Feldwies“, einer von **vier meditativen Wegen** zu Kapellen und Kirchen in Übersee am Chiemsee. Die Friedhofsstraße und der Sichlerweg sind Bestandteil dieses Weges, sodass das B-Plangebiet zukünftig umlaufen würde (vgl. Abb. 10). Durch die geplante Nutzung und die damit verbundene Lärmbelastung auf dem Sichlerweg und der Friedhofsstraße ist die weitere Nutzung als meditativer Weg hinfällig.

Die Einstufung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet wird im B-Plan an dieser Stelle nicht erwähnt.

Zusammenfassend ist zu diesem Aspekt festzuhalten, dass die Bedeutung des Vorbehaltsgebiets für die Naherholung der Bevölkerung und den Tourismus in der Begründung zum B-Plan nicht korrekt dargestellt wird.

³¹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 13

³² Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 13

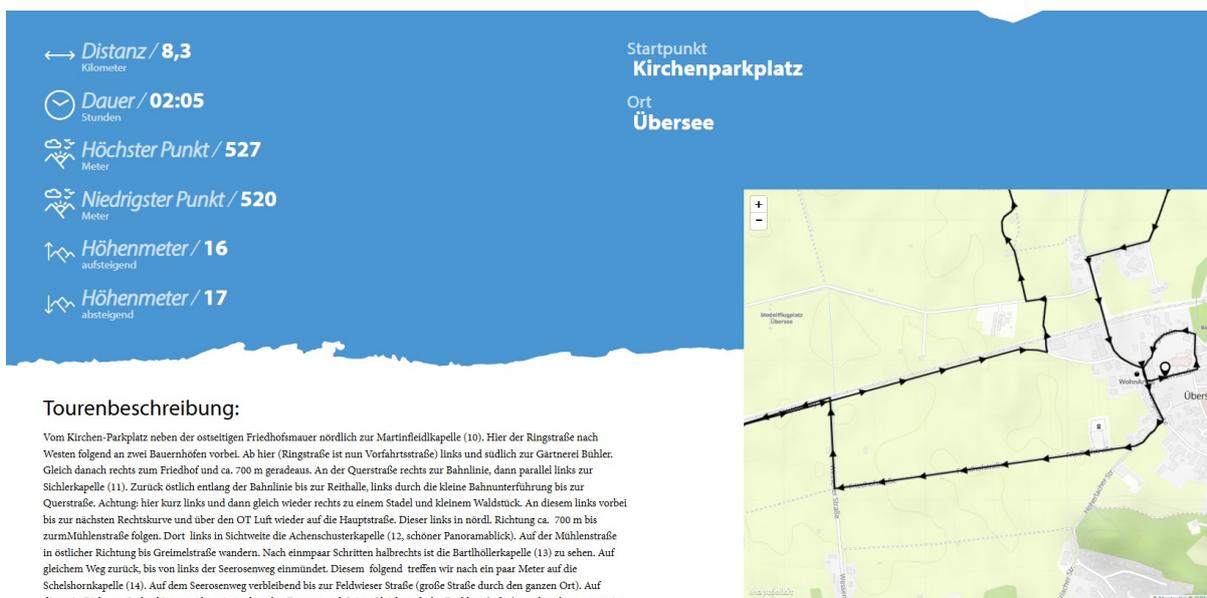


Abbildung 9: Chiemsee-Radweg an der Friedhofsstraße



Quelle: Gemeinde Übersee (o.J.): Ortsplan mit Schmäckerlwegen, Ausschnitt <https://www.uebersee.com/freizeit-tourismus/sportlich-aktiv/wandern>, abgerufen am 2.1.2025

Abbildung 10: Verlauf des Kapellenwegs entlang der Friedhofsstraße und des Sichlerwegs



Quelle: <https://www.chiemsee-chiemgau.info/kapellenweg-runde-feldwies>, Ausschnitt abgerufen am 2.1.2025



2.8.2 Lärm

Die Aussagen zum Lärm in Kapitel A 5.11 beziehen sich nur auf die Bahnstrecke Rosenheim - Salzburg und die Autobahn A 8. Darauf, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Befürchtungen der benachbarten Anwohner geäußert wurden, dass es aufgrund von Pfeifgeräuschen infolge von Wind an den PV-Aufständerungen zu einem hohen Lärmaufkommen kommen könnte, wird an dieser Stelle der Begründung nicht eingegangen.

Zu diesem Thema gibt es eine Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage von Möhler + Partner Ingenieure GmbH.³³

Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen gibt es Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.³⁴ Dort ist der Stand der Technik für sog. Agri-Photovoltaikanlagen (Freiflächen-PV-Anlagen welche im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben stehen) durch die DIN 91434 geregelt. Nach der Norm ist die hier geplante Anlage der Kategorie I (Aufständerung mit lichter Höhe > 2,10 m) zuzuordnen.

In der Stellungnahme von Möhler + Partner wird unter Bezug auf Kap. 4.4.1 (Lärmschutz) des Praxis-Leitfadens des LfU angegeben:

„Fachmännisch montierte Photovoltaikanlagen sollten auch keine Klappergeräusche bei Windeinwirkung verursachen.“³⁵

Möhler + Partner geben an, dass nur bei einer nicht fachgerecht installierten PV-Anlage windinduzierte Klappergeräusche entstehen können.

„Unter der Annahme einer ordentlichen und professionellen Errichtung der PV-Anlage entsprechend dem Stand der Technik, ist daher nicht von einer solchen Situation auszugehen. Zu windinduzierten Pfeifgeräuschen macht der Praxis-Leitfaden keine Angaben.“³⁶

³³ Vgl. Möhler + Partner Ingenieure GmbH (13.5.2024): Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ Gemeinde Übersee, Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage

³⁴ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (28.12.2023): Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen; insbesondere Neuregelung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) und Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB)

³⁵ Vgl. Landesamt für Umwelt (LfU) (Januar 2014): Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, S. 28

³⁶ Vgl. Möhler + Partner Ingenieure GmbH (13.5.2024): Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ Gemeinde Übersee, Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage, S. 6



Wechselrichter und Trafos werden im Leitfaden des LfU als wesentliche Lärmquellen genannt. Bei einem Abstand des Trafos oder Wechselrichters von 20m zur Grundstücksgrenze wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 db(A) nach Berechnungen des LfU am Tag sicher eingehalten.³⁷ Trotzdem empfiehlt das LfU eine schalltechnische Begutachtung von PV-Anlagen im Rahmen von Bebauungsplänen bei Abständen von weniger als 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Nach Angaben von Möhler + Partner ist im vorliegenden Fall das nächstgelegene Wohngebäude mehr als 150 m entfernt.

Die Schlussfolgerung von Möhler + Partner, dass aus „*schallschutzfachlicher Sicht durch die geplante Agri-Photovoltaikanlage entsprechend dem Stand der Technik keine Anzeichen über etwaige Beeinträchtigungen durch windinduzierte Schallimmissionen der benachbarten Anwohner erkennbar*“,³⁸ wird dadurch eingeschränkt, dass Möhler + Partner eine Reihe von Empfehlungen geben (vgl. Zitat) und vorschlagen, möglicherweise doch auftretende Lärmbelastungen durch Lärmmessungen einer nach § 29b BImSchG anerkannten Messstelle für Geräusche zu überprüfen, ggf. mit Nachbesserung der Anlage. Neben diesen Empfehlungen ist die Einhausung von Wechselrichtern und Transformatoren in schalldämpfenden Gehäusen zu prüfen, um die Lärmemissionen wirksam zu reduzieren.³⁹

- *Kabelmanagement: Zur Minimierung von Kontaktgeräuschen sollte eine sorgfältige Planung und Verlegung der Kabel erfolgen, sodass diese nicht frei schwingen können oder mit anderen Teilen der Anlage und/oder Weidetieren in Kontakt kommen können.*
- *Regelmäßige Wartung: Durch regelmäßige Inspektionen und Wartungsarbeiten ist sichergestellt, dass alle Komponenten der Anlage ordnungsgemäß befestigt und in einem ordnungsgemäßen Zustand sind.*
- *Schwingungsoptimierung: Bei der Errichtung der PV-Anlage sollte auf eine möglichst schwingungsarme Ausführung insbesondere von beweglichen Anlagenteilen, Kabeln oder Befestigungselementen geachtet werden. Erforderlichenfalls können Schwingungen mithilfe von Dämpfungselementen (z.B. Unterlegscheiben aus Kunststoff) minimiert werden.“⁴⁰*

³⁷ Vgl. Landesamt für Umwelt (LfU) (Januar 2014): Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, S. 28

³⁸ Vgl. Möhler + Partner Ingenieure GmbH (13.5.2024): Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ Gemeinde Übersee, Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage, S. 8

³⁹ Vgl. <https://www.maysunsolar.de/blog/larmbelastung-durch-photovoltaikanlagen-hauptquellen-und-losungen>

⁴⁰ Vgl. Möhler + Partner Ingenieure GmbH (13.5.2024): Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“ Gemeinde Übersee, Stellungnahme zu windinduzierten Pfeifgeräuschen durch die PV-Anlage, S. 8



Die von Möhler + Partner genannten Quellen zu Windgeräuschen sind aus älteren Untersuchungen, als es noch keine AGRI-PV gab und die Aussage in der zitierten Originalquelle von 2009 (BfN-Skripten 247) ist sehr unbestimmt („dürften“).

Hier besteht ganz offensichtlich ein Ermittlungsdefizit, denn es wird von Möhler + Partner nicht auf Untersuchungen hingewiesen, in denen nachgewiesen wurde, dass es zu keinen Pfeifgeräuschen kommt.

2.8.3 Reflexionen

In der Begründung zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf mögliche Reflexionen und Beeinträchtigungen durch Blenden die Wohngebäude, die im näheren Umfeld der geplanten PV-Anlage gelegen sind, sowie die angrenzende Bahnstrecke relevant sind.⁴¹ Im Blendgutachten wurden die Reflexionen mit Hilfe einer Simulationssoftware an vier Messpunkten ermittelt (vgl. Abb. 11).

Abbildung 11: Übersicht über die PV-Anlage und die Messpunkte



Quelle: SolPEG GmbH (18.7.2024) Blendgutachten Solarpark Agri-PV Friedhofsstraße, S.11
An den Messpunkten P 1 bis P3 sind keine Reflexionen durch die PV-Anlage nachweisbar. Blendwirkungen der Zugführer und Einschränkungen der Sichtbarkeit von DB Signalanlagen werden ausgeschlossen. Reflexionen werden auch für den Messpunkt 4 am Gebäude Sichlerweg 9 ausgeschlossen.⁴²

⁴¹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 13

⁴² Vgl. SolPEG GmbH (18.7.2024) Blendgutachten Solarpark Agri-PV Friedhofsstraße, S. 17



3. B Ziele der Planung

3.1 Bebauungsplankonzept

Die folgende Aussage in der Begründung:

„Durch die Bahnlinie Rosenheim – Salzburg besteht eine Vorbelastung. Somit wäre der nördliche Teil der Anlage (200m von der Bahnlinie) im Sinne des §35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert und auch ohne Bebauungsplan im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zulässig. Aufgrund der im Süden durch die Friedhofsstraße ohnehin bestehenden städtebaulichen Zäsur soll die Anlage bis zu dieser erweitert werden. Somit besteht ein Abstand von ca. 280 – 330 m zur Bahn.“⁴³

verdeutlicht, dass ein B-Planverfahren erforderlich ist, da nur ein Teil der Fläche privilegiert ist.

Weiter wird angegeben, dass die Fläche zukünftig durch Rinder beweidet werden soll, die Nutzung der Fläche aber extensiver als bisher erfolgen soll. Diese Aussage ist aufgrund fehlender Angaben zur bisherigen Nutzung (wie oft erfolgte eine Mahd der Flächen) nicht überprüfbar.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet ausgewiesen, auf dem ausschließlich eine Nutzung durch eine Photovoltaik-Anlage möglich ist. Die Module werden auf Rammprofilen installiert. Zu Versiegelung kommt es im Bereich der Trafostationen, Batteriestandorte sowie den vorgesehenen Wegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch (s. auch Plan zum B-Plan)⁴⁴:

- die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,41)
- die maximal zulässige Grundfläche für Solar-Module (45.000m²)
- die maximal zulässige Grundfläche für Trafos etc. (300m²)
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Zufahrten (600m²)⁴⁵

⁴³ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 14

⁴⁴ Vgl. Wüstinger Rickert (1.8.2024): Bebauungsplan "Agri-PV Friedhofsstraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan

⁴⁵ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 16



3.3 Landwirtschaftliches Nutzungskonzept

In der Begründung zum B-Plan werden nicht alle erforderlichen Angaben gemacht, die zu einem landwirtschaftlichen Nutzungskonzept gehören. Denn nach „DIN SPEC 91434, Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ von Mai 2021, muss während der Planung der Anlage ein Konzept zur landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ausgearbeitet werden.

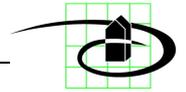
„Das landwirtschaftliche Nutzungskonzept muss die Inhalte und die Struktur nach der Formatvorlage in Anhang A enthalten.

Das landwirtschaftliche Nutzungskonzept wird vom Landnutzer (Landwirt, Pächter) und dem EPC Unternehmer (Agri-PV-Errichter) gemeinsam erstellt (gezeichnet) und ist der Projektdokumentation beizufügen. Neben allgemeinen Informationen zum Landwirtschaftsbetrieb (z. B. Besitzverhältnisse, Betriebsgröße und aktuelle Produktion) muss innerhalb dieses Nutzungskonzeptes auch ein Nutzungsplan vorgelegt werden, der detailliert beschreibt, welche Art der Nutzung in den drei Jahren nach Aufbau der Agri-PV-Anlage, bzw. innerhalb eines Fruchtfolgezyklus, geplant ist. Besonderes Augenmerk muss bei der Ausarbeitung auf folgende Punkte gelegt werden:

- *Aufständigung,*
- *Flächenverlust,*
- *Bearbeitbarkeit,*
- *Lichtverfügbarkeit und –homogenität,*
- *Wasserverfügbarkeit,*
- *Bodenerosion,*
- *Rückstandlose Auf- und Rückbaubarkeit,*
- *Kalkulation der Wirtschaftlichkeit,*
- *Landnutzungseffizienz.“* ⁴⁶

In der Begründung zum B-Plan gibt es aber keine Angaben zum Flächenverlust, zur Lichtverfügbarkeit und –homogenität, zur rückstandlosen Auf- und Rückbaubarkeit, der Kalkulation der Wirtschaftlichkeit und der Landnutzungseffizienz.

⁴⁶ Vgl. Deutsches Institut für Normung (5/2021): DIN SPEC 91434, Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung, S. 14.



In Kapitel 5.2.3 der DIN SPEC 91434 wird angegeben, dass der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Aufbauten und Unterkonstruktionen bei einer Anlage der Kategorie I höchstens 10 % der Gesamtprojektfläche betragen darf.

Nach den Angaben in der Begründung zum B-Plan hat die B-Planfläche eine Größe von 119.218 m². Für die Weidenutzung ist eine Fläche von nur 106.000 m² vorgesehen.⁴⁷ Das würde bedeuten, dass es insgesamt zu einem Flächenverlust von 13.218 m² (11,1 %) kommt. Dieser Flächenverlust resultiert zwar nicht nur aus Aufbauten und Unterkonstruktionen, er reduziert aber die Landnutzungseffizienz und damit auch die Wirtschaftlichkeit. Ob die Anlage überhaupt wirtschaftlich ist – zumal höherer Aufwand für die Rammungen besteht, als ursprünglich geplant und die Trafos durch Hochwasser potentiell gefährdet sind – dazu fehlen jegliche Nachweise. Auch hier besteht offensichtlich ein Ermittlungsdefizit, denn im Rahmen des Konzeptes zur landwirtschaftlichen Nutzung muss ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur landwirtschaftlichen Nutzung aus Perspektive des Landwirts vorgelegt werden.⁴⁸

3.3 Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Die B-Planfläche liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Zutreffend wird im B-Plan dazu ausgeführt

„Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind im Regionalplan 18 ausgewiesen. Nach 3.1 (Z) sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.“⁴⁹

Aus der Beschreibung geht eindeutig hervor, dass die geplante Nutzung dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet widerspricht, denn die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche würde zerstört. Zudem wird eine Hochwassergefährdungsfläche in Anspruch genommen sowie eine von Starkregen

⁴⁷ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 21

⁴⁸ Vgl. Deutsches Institut für Normung (5/2021): DIN SPEC 91434, Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung, S. 16

⁴⁹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 39



potentiell stark betroffene Fläche (vgl. oben Kap. 2.5). Dies ist vor dem Hintergrund des hoch anstehenden Grundwassers von besonderer Bedeutung.

Die Aussage, dass nach dem Regionalplan 18 3.1 (Z) wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier und Pflanzenarten besonders geschützt werden sollen, ist zutreffend. Deshalb ist der Mangel der saP (vgl. oben Kap. 2.8), dass keine Tagfalter untersucht wurden von besonderer Bedeutung und muss behoben werden. Zudem es um Tierarten (Dunkler und/oder Heller Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) geht, die unter dem besonderen Schutz der FFH-RL stehen. Während der Flugzeit der Tagfalter erfolgte keine Kartierung, sodass auch keine Zufallsfunde möglich waren.

Die Aussagen zur Bedeutung der regionalen Nutzung erneuerbaren Energien übersehen, dass erst ein kleiner Teil der Dachflächen (ca. 10 bis 15 %), die sich im privaten und kommunalen Besitz befinden, über Photovoltaikanlagen verfügen. Die kommunalen Ziele könnten zu einem großen Teil über die konsequente Nutzung dieser Flächen erreicht werden. Deshalb ist der Aussage zu widersprechen, dass eine umfängliche Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen notwendig ist.⁵⁰ In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Angaben aus dem Energieatlas Bayern von 2021 (14,3 % aus erneuerbaren Energien) veraltet sind (vgl. auch oben Kap.2.2). Da bereits 2023 über 25 % des Primärenergieverbrauch aus erneuerbaren Energien stammt, hat sich die Situation deutlich verbessert. In der Abwägung ist dies zu berücksichtigen.

Auf die **Erholungsfunktion** des Gebietes, die im Zusammenhang mit dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gegeben ist, geht der B-Plan nicht ein.

Insgesamt ist aus den o.g. Gründen der folgenden Schlussfolgerung zu widersprechen:

„Im Rahmen der Gesamtabwägung dieser Rahmenbedingungen und der übrigen relevanten Schutzgüter kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass an dieser Stelle trotz des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets ein Sondergebiet „Photovoltaik“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden kann.“⁵¹

Denn das Schutzgut Mensch - Erholung wird in der Abwägung überhaupt nicht berücksichtigt. Es besteht ein Ermittlungsdefizit.

⁵⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 22

⁵¹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 22



3.4 Versickerung und Grundwasser

Es ist eine flächige Versickerung über den belebten Oberboden vorgesehen. Zufahrten müssen unbefestigt oder wassergebunden ausgeführt werden. Zur Versiegelung des Bodens werden keine konkreten Angaben gemacht.

Die Aussage, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes **gegebenenfalls**⁵² ein Eindringen der geramten Befestigungen in den Grundwasserhorizont möglich ist, übersieht, dass ganz im Gegenteil aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit Sicherheit davon auszugehen ist.

Deshalb wäre zwingend zu erwarten gewesen, dass die wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen des B-Planverfahrens eingeholt wird und die Vorgaben des Landratsamts Traunstein in der Begründung zum B-Plan festgeschrieben werden.

Auf den erforderlichen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von 1,70m im Bereich der Trafostationen sowie der Standorte der Batterien wird nicht eingegangen. Es ist davon auszugehen, dass davon das Grundwasser betroffen ist und auch hier eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Es fehlen ebenfalls Aussagen zur Bauwasserhaltung.

3.5 Lage im Hochwassergefahrenbereich HQextrem

Dazu wird in der Begründung angegeben:

„Nach Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist im Fall eines HQextrem im östlichen Teil mit Wassertiefen von 0,5 – 1,0 m im östlichen Teil von 1,0 – 2,0 m auszugehen.“⁵³

Gemeint ist offensichtlich, dass es im **westlichen** Teil zu Wassertiefen von 1 bis 2 m kommen kann. Denn das Gelände fällt nach den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan von Ost nach West um etwa 1m ab. Im Nordwesten des Plangebietes ist mit starkem Niederschlags-Abfluss bei Starkregen zu rechnen (vgl. Abb. 6).

⁵² Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 23

⁵³ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 23



Deshalb sind auch die Aussagen im folgenden Zitat nicht nachvollziehbar. Zudem wird übersehen, dass es im nördlichen Teil zu einem starken Abfluss kommen kann (vgl. oben Abb. 6).

„Durch die relativ flache Topographie ist mit relativ statischen Hochwässern mit geringer Fließgeschwindigkeit zu rechnen. Somit besteht keine erhöhte Gefahr durch Geschiebe oder Ähnliches.

Die PV-Anlage ist mit einer Aufständigung von min. 2,1 m relativ unempfindlich gegenüber Hochwasser. Auch bietet sich keine größeren Barrieren, welche das Abfließen eventuell auftretender Hochwässer verhindern würde.“⁵⁴

Zudem ist bei einem Hochwasser von 2 m und einer Aufständigung von 2,1 m die Differenz zwischen Wasserstand und Unterkante Modul so gering, dass nicht auszuschließen ist, dass die Module teilweise im Wasser stehen. Deshalb müsste im westlichen Bereich eine höhere Aufständigung vorgesehen werden. Zumindest hätten die möglichen Folgen diskutiert werden müssen, wenn die Module teilweise im Wasser stehen, wenn es zu noch höheren Wasserständen kommt.

Zur möglichen Betroffenheit von Trafo- und Batterieanlagen wird angegeben:

„Batterieanlagen werden in Containern installiert. Somit sind diese Anlagen in der Regel vor Wasser geschützt. Im Hochwasserfall können somit größere Schäden oder zusätzliche Verunreinigungen für das Überschwemmungswasser vermieden werden.

Trafos sind nur schwer vor Hochwässern zu schützen. Aufgrund der sehr geringen Schadenssumme im Vergleich zur Gesamtanlage kann hier jedoch in Abwägung aller Belange das Ausfallrisiko hingenommen werden.

Unter Abwägung aller Belange erscheint aufgrund der geringen Anfälligkeit die Entwicklung einer Freiflächen PV-Anlage auch im Hochwassergefahrenbereich HQextrem vertretbar.“⁵⁵

Die sechs vorgesehenen Trafos sind nach den Angaben in der Begründung im Hochwasserfall des HQ extrem ggf. zu ersetzen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage. Ob diese Risiken berücksichtigt wurden, geht aus den B-Planunterlagen nicht hervor.

Mit keinem Wort wird der Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen erwähnt. Es ist zwar zutreffend, dass Batterieanlagen in Containern ausgeliefert werden, aber auch

⁵⁴ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 23

⁵⁵ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 23



diese verfügen über Lüftungen. Es ist sicherzustellen, dass in die Batteriecontainer kein Wasser eindringen kann. Denn es ist aufgrund der vorliegenden Angaben nicht auszuschließen, dass diese bei einem Starkregenereignis im Wasser stehen und es dadurch zu schädlichen Umwelteinflüssen kommen kann.

3.6 Immissionsschutz

Neben den Empfehlungen von Möhler + Partner (vgl. Kap. 2.9.2) ist die Einhausung von Wechselrichtern und Transformatoren in schalldämpfenden Gehäusen zu empfehlen, um die Lärmemissionen wirksam zu reduzieren.

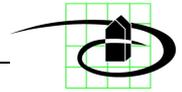
Da Möhler + Partner in ihrer Stellungnahme keine Untersuchung zitieren können, in der mögliche Pfeifgeräusche tatsächlich untersucht wurden, kann dies nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dazu sind Lärmmessungen an vergleichbaren und bereits bestehenden Anlagen erforderlich.

Reflexionen können nach den Angaben im entsprechenden Gutachten sicher ausgeschlossen werden.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die Angaben zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind aufgrund der mangelhaften saP unvollständig bzw. müssen nach Vorlage ergänzender Untersuchungen zu Tagfaltern (bisher überhaupt keine Erfassung), zur Avifauna (zeitlich frühere Erfassungen) und zu Fledermäusen (keine Angaben zur Art der Höhlensuche an den Eichen und keine Detektorbegehungen) neu erstellt bzw. überarbeitet werden. Die artenschutzrechtliche Beurteilung in B 12 der Begründung ist daher als vorläufig zurückzuweisen.

Die Ermittlungsdefizite müssen behoben und eine neue saP vorgelegt werden.



4. C Umweltbericht

Einleitend wird im Umweltbericht zutreffend darauf hingewiesen, dass bei der Bauleitplanung nach §1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Um die Auswirkungen der auf die einzelnen Schutzgüter beurteilen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Im Folgenden ist also zu prüfen, die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausreichend ermittelt wurden.

4.1 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Als für die Aufstellung des B-Plans besonders relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)** werden genannt:

„1.3.1 G: Den Anforderungen des Klimawandels soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien.

5.4.1 (G): Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6.2.1 Z: Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 G: Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

7.1.1 G: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 G: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“⁵⁶

⁵⁶ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 33, 34



Im Regionalplan 18 (RP 18) ist das Plangebiet dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 28: „Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen“ zugeordnet.

Im Folgenden Zitat wird zwar einleitend auf Ziele und Grundsätze hingewiesen, die von Belang sein sollen, aber es werden nur Ziele genannt.

„Aus dem gültigen Regionalplan 18 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

B I 3.1 (Z): Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

B V 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. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. [...] Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden.

B V 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 zu.“⁵⁷

Weitere relevante Ziele und Grundsätze, die nicht beachtet wurden sind:

A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass

- ***sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,***
- ***die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und***
- ***das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.***

⁵⁷ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 34



B I 2.1 (Z) Siedlungsgebiete

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.[...]

B I 2.2 (Z) Landwirtschaftliche Nutzflächen

Bei **landwirtschaftlichen Nutzflächen** soll darauf hingewirkt werden, dass sie den örtlichen ökologischen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden. Besonders in empfindlichen Bereichen sind Nutzungsextensivierungen und Formen des ökologischen Landbaus anzustreben, der generell stärker gefördert werden soll. Auf **Grünlandstandorten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten** und erosionsgefährdeten Lagen, soll auf Grünlandumbruch verzichtet werden. Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftungsformen entgegengewirkt werden. **Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden.**⁵⁸

Auch die Grundsätze von Kapitel VI Tourismus und Erholung werden im Umweltbericht nicht genannt:

*„B VI 2.4 (G) Der Nachfrage nach vor allem innerörtlicher Erholung soll durch ein breites Angebot vielfältiger Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Dabei soll das kulturelle Angebot erweitert werden.“*⁵⁹

Diese Ziele und Grundsätze sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch in Teil C gibt es den Hinweis darauf, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll.⁶⁰ Es muss geprüft werden, ob dies geschehen ist (vgl. auch oben Kap. 2.3).

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

In diesem Kapitel des Umweltberichts werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung)

⁵⁸ Vgl. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (25.11.2024): Regionalplan Südostoberbayern, S. 19, Hervorhebungen durch RegioConsult

⁵⁹ Vgl. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (25.11.2024): Regionalplan Südostoberbayern, S. 45.

⁶⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 35



und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben, bewertet und anschließend die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen genannt.

Im Folgenden wird von RegioConsult um Wiederholungen zu vermeiden, teilweise auf die Kapitel 2 und 3 Bezug genommen.

4.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Wie bereits dargestellt wurden in der saP keine Tagfalter kartiert und die Erfassung der Fledermäuse ist unzureichend. Auch die Erfassung der Vögel weist Mängel auf (Kartiertermine für die Feldlerche).

Ob artenschutzrechtlich gebotene CEF-Maßnahmen notwendig werden, kann erst nach Durchführung einer Tagfalterkartierung im Jahr 2025 auf den Wiesenflächen mit Wiesenknopfvorkommen fachlich beurteilt werden.⁶¹

Eine abschließende Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen ist aufgrund der Ermittlungsdefizite nicht möglich.

Die Aussage zu den baubedingten Wirkungen, dass *„die Bauarbeiten weitgehend mit der heutigen Bearbeitung der Flächen im Rahmen der Landwirtschaft zu vergleichen sind (Befahren mit landwirtschaftlichen Geräten, Bodenbearbeitung etc.)“*,⁶² lässt nicht erkennen, dass sich die Bearbeiter hinreichend mit dem Projekt auseinandergesetzt haben. Allein aufgrund der Dauer der Bauzeit sind die Wirkungen nicht mit der heutigen Bearbeitung zu vergleichen. Die gilt noch viel mehr für die notwendigen Rammungen.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Die Überflutungstiefen HQextrem werden lediglich mit 0,5 bis 1m angegeben.⁶³ Dies widerspricht den Angaben in B.8, dort werden Überflutungstiefen von bis zu 2m

⁶¹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, C 7.2, S. 49.

⁶² Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 37

⁶³ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 38



angegeben.⁶⁴ Die möglichen Auswirkungen durch Starkregenereignisse werden nicht betrachtet (vgl. auch oben Abb. 6).

Bei den baubedingten Wirkungen wird zwar darauf hingewiesen, dass für die Rammungen ein Eindringen in das Grundwasser erforderlich ist. Aber es wird lediglich auf mögliche Nebenbestimmungen in der wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen. Aufgrund des großflächigen Eingriffs wäre zu erwarten gewesen, dass diese Nebenbestimmungen in den B-Plan aufgenommen werden.

Die erforderlichen Gründungen für die Trafo und Batteriestationen werden nicht thematisiert. Ebenso wird nicht darauf hingewiesen, dass es im westlichen Bereich bei Hochwasserereignissen der Abstand des Höchstwasserstands von 2m nur 10 cm unterhalb der PV-Module liegt und es deshalb nicht auszuschließen ist, dass deren Unterkante im Wasser steht.

Eine abschließende Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen ist auch für dieses Schutzgut aufgrund der Ermittlungsdefizite nicht möglich.

4.2.3 Schutzgut Fläche

Bei den baubedingten Auswirkungen wird nicht beachtet, dass ein Bodenaustausch im Bereich der Trafo- und Batteriestandorte notwendig ist. Die folgende Aussage ist deshalb nicht zutreffend:

„Da keine Baugruben oder Ähnliches zu erwarten sind, können auch Aushubmieten auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.“⁶⁵

Der folgende Hinweis in der Begründung lässt erkennen, dass eine abschließende Beurteilung der Wirkungen noch nicht möglich ist.

„Kenntnisse über den Einspeisepunkt und die daraus evtl. resultierenden zusätzlichen Maßnahmen mit Flächeninanspruchnahme liegen noch nicht vor. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.“⁶⁶

Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Einspeisepunkt und die daraus möglicherweise resultierenden Maßnahmen und Flächenbeanspruchungen noch nicht bekannt sind.

⁶⁴ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 23

⁶⁵ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 39

⁶⁶ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 39



Bei den anlagebedingten Wirkungen ist die Aussage, dass es zu keinem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche kommt nicht nachvollziehbar. Denn die landwirtschaftliche Nutzfläche verringert sich um rund 13.000m².

Eine abschließende Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen ist auch für dieses Schutzgut noch nicht möglich.

4.2.4 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen der Rammungen, der damit verbundene Einsatz von schwerem Baugerät und die daraus resultierende Verdichtung des Bodens werden nicht betrachtet. Bei den baubedingten Auswirkungen wird der erforderliche Aushub für die Fundamente der Trafo und Batteriestandorte nicht genannt. Lediglich bei den anlagebedingten Wirkungen wird darauf hingewiesen.

Es ist insgesamt nicht von Auswirkungen geringer Erheblichkeit, sondern mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Aussage, dass die Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit mit jenen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zu vergleichen sind, entbehrt jeglicher Grundlage. Die Auswirkungen für die Bauphase sind deshalb nicht von geringer, sondern von mittlerer Erheblichkeit.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

In der Begründung wird zwar erkannt, dass es zu einem nicht unerheblichen Eingriff kommt, dieser wird aber nur mit mittlerer Erheblichkeit bewertet (vgl. nachfolgendes Zitat). Dieser Beurteilung ist zu widersprechen, es ist eine hohe Erheblichkeit zu erwarten:

*„Durch die Lage in einem hochwertigen Landschaftsraum ist **mit einem nicht unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild** zu rechnen. Insbesondere, da die Eingrünung nur bedingt zu einem Verdecken der Anlage führt, oder eine solch massive Eingrünung ein nicht ganz natürliches Erscheinungsbild haben wird.*

Insgesamt ist mit anlagebedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.“⁶⁷

⁶⁷ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 43.



Ein entsprechender und ausreichender Ausgleich ist nicht vorgesehen.⁶⁸

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Beurteilung der Auswirkungen im Umweltbericht ist zutreffend.

4.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm, Blendung und Erholungseignung)

Wie bereits in Kapitel 3.6 angegeben, ist neben den Empfehlungen von Möhler + Partner die Einhausung von Wechselrichtern und Transformatoren in schalldämpfenden Gehäusen zu empfehlen, um die Lärmemissionen wirksam zu reduzieren.

Reflexionen können nach den Angaben im entsprechenden Gutachten sicher ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf die Erholungseignung werden zwar erkannt, aber nur mit mittlerer Erheblichkeit beurteilt. Tatsächlich ist von hoher Erheblichkeit auszugehen. Der meditative Wanderweg „Kapellenweg – Runde Feldwies“, der derzeit an der Friedhofsstraße und dem Sichlerweg vorbeiführt, wird in seinem Erholungswert erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der ortsnahen Lage ist auch von einer starken Beeinträchtigung der Naherholung auszugehen.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des UVPG

In der Begründung zum B-Plan heißt es zu den Wechselwirkungen:

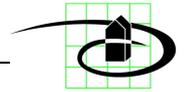
„Im Hinblick auf die geplante Agri-PV-Anlage sind z. T. keine oder meist geringfügige negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Somit sind auch Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen in geringerem Umfang zu erwarten.“⁶⁹

Das Zitat widerspricht zum Teil den eigenen Beurteilungen, die teilweise von einer mittleren Erheblichkeit ausgehen.

Das Zitat zeigt aber vor allem auf, dass sich der Plangeber mit den vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser nicht auseinandergesetzt hat. Dies ist als entscheidungserheblicher Mangel der planerischen Abwägung zu beurteilen, da die Eingriffe ins Grundwasser zwar

⁶⁸ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, C 8, S. 50.

⁶⁹ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 46.



erkannt, aber nicht weiter ermittelt wurden. Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde bisher nicht eingeholt. Daher ist auch die Frage nach der Einhaltung des Vermeidungsgebotes zu stellen und ob bspw. vorhandene Dachflächen zumindest anteilig den Bedarf an PV-Flächen hätten decken können, um den aus Sicht des Schutzgutes Wasser besonders kritischen Teil der starkregengefährdeten Planfläche im Westen aussparen zu können.

4.2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aufgrund der dargestellten Ermittlungsdefizite bei der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann derzeit nicht beurteilt werden, ob die Maßnahmen ausreichend sind.

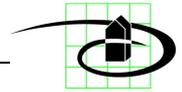
4.2.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung hat offenbar mit Verweis auf übergeordnete Zielsetzungen nur sehr oberflächlich stattgefunden. Die Aussage (vgl. nachfolgendes Zitat), dass keine alternativen Flächen verfügbar seien, wird nicht belegt.

„Um das gemeindliche Ziel, einer möglichst umfänglichen Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen zu erreichen, wäre bei Verzicht auf die Entwicklung an dieser Stelle jedoch eine entsprechende Fläche an anderer Stelle notwendig. Alternative Fläche stehen jedoch zeitnah nicht zur Verfügung.“⁷⁰

Da sich erst ein kleiner Teil der Dachflächen, die sich im privaten und kommunalen Besitz befinden, über Photovoltaikanlagen verfügt, besteht hier ein erhebliches Potenzial, das alternativ genutzt werden könnte ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Denn nach einer von RegioConsult durchgeführten Luftbildauswertung befinden sich lediglich auf 10 bis 15 % der Dächer Photovoltaikanlagen, ohne dass jeweils die dort in allen Fällen, die jeweils maximal mögliche Fläche ausgenutzt wird.

⁷⁰ Vgl. Gemeinde Übersee (1.8.2024): Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agri-PV Friedhofsstraße“, S. 50.



5. Zusammenfassung

Die Begründung zum B-Plan weist erhebliche Mängel auf:

- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung muss wiederholt werden. Aufgrund der **Ermittlungsdefizite** zu den artenschutzrechtlichen Belangen der Tagfalter und Fledermäuse, die aus fehlenden Untersuchungen resultieren ist eine abschließende Beurteilung der diesbezüglichen Auswirkungen des B-Plans nicht möglich. Die Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf die Eidechsen ist unzureichend.
- Die Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Fläche, Boden, Landschaftsbild und Schutzgut Mensch (Erholung) werden fehlerhaft beurteilt. Es ist jeweils von einer größeren Erheblichkeit auszugehen.
- Die Bedeutung des **Vorbehaltsgebiets** für die Naherholung der Bevölkerung und den Tourismus wird in der Begründung zum B-Plan nicht korrekt dargestellt.
- Es ist nicht erkennbar, dass alternative Planungsmöglichkeiten geprüft wurden. Da sich nach einer von RegioConsult durchgeführten Luftbildauswertung lediglich auf 10 bis 15 % der Dächer der Gebäude in der Gemeinde Übersee Photovoltaikanlagen befinden und dabei nicht in allen Fällen, die jeweils maximal mögliche Dachfläche genutzt wird, bestehen Alternativen zur jetzt vorgelegten Planung.
- Nach der DIN SPEC 91434, Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ von Mai 2021, muss während der Planung der Anlage ein Konzept zur landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ausgearbeitet werden. In der Begründung zum B-Plan gibt es aber keine Angaben zu folgenden Punkten, die in einem solchen Konzept bearbeitet werden müssen:
 - zum Flächenverlust,
 - zur Lichtverfügbarkeit und –homogenität,
 - zur rückstandlosen Auf- und Rückbaubarkeit,
 - der Kalkulation der Wirtschaftlichkeit und



- der Landnutzungseffizienz.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung gravierende Mängel aufweist und nicht genehmigungsfähig ist.