

BEBAUUNGSPLAN „SO BIOGASANLAGE OBERLAUTERBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

STAND: 04.11.2025

MARKT PFEFFENHAUSEN:

vertreten durch:

1. Bgm. Florian Hözl
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Planrechtliche Voraussetzungen.....	3
B)	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
C)	Geplante bauliche Nutzung.....	5
D)	Flächenverteilung.....	6
E)	Sonstiges.....	6
F)	Grünordnung.....	7
G)	Umweltbericht.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2024)	3
Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)	4
Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)	4
Abb. 4: externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberlauterbach	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume	15
Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung interne Ausgleichsfläche.....	17
Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung externe Ausgleichsfläche	18
Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	20

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pfeffenhausen, genehmigt vom Landratsamt Landshut, stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „SO Biogasanlage Oberlauterbach“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 42. Änderung entsprechend angepasst.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Markt Pfeffenhausen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll. Als zentraler Ort der Grundversorgungsstufe (Kleinzentrum) übernimmt der Markt Pfeffenhausen auch überörtliche Versorgungsfunktionen.

Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist (s. Regionalplan Landshut, B VI Energie, 1 Allgemeines).

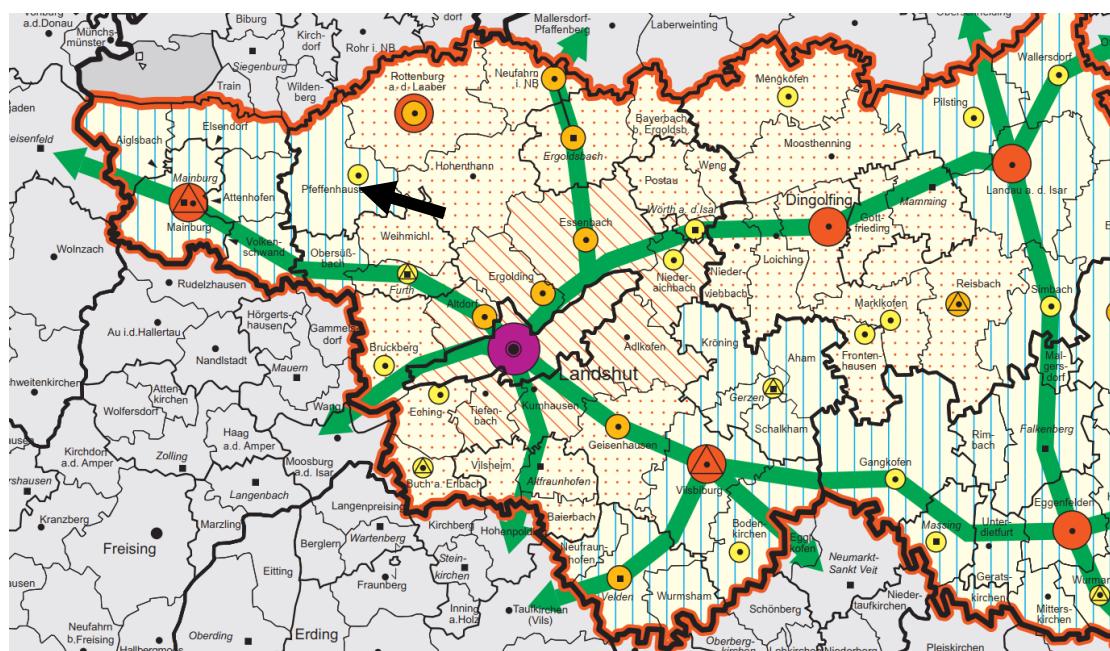


Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2024)

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionale Grünzüge

Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem regionalen Grünzug.



Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)

Rohstoffsicherung

Weder das Planungsgebiet noch der nähere Umgriff liegen in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.



Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Markt Pfeffenhausen liegt nordwestlich der Stadt Landshut an der Staatsstraße 2643. Die Entfernung zur Autobahn beträgt ca. 13 km zur A93 und 17 km zur A92 und ist über die Bundesstraße 299 in nördlicher bzw. südlicher Richtung zu erreichen. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Marktes Pfeffenhausen nordöstlich des Ortes Oberlauterbach. Die ausgewiesene Fläche liegt an einer Gemeindestraße und ist über die Unterlauterbacher Str. / St 2142 an das örtliche und weiter über die Bundesstraße B299 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Planungsgebiet liegt an der Grenze zur Stadt Rottenburg

2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 31.598 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberlauterbach:

- Fl.Nr. 303
- Fl.Nr. 307
- Fl.Nr. 308
- Fl.Nr. 308/1
- Fl.Nr. 308/2
- Fl.Nr. 308/3

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil Flächen für die bestehende Biogasanlage mit Gärbehältern und Silos sowie für den Hähnchenmaststall dar. Weitere Flächen werden landwirtschaftlich intensiv ackerbaulich genutzt. Zudem befinden sich bereits befestigte Wege und Flächen im Planungsgebiet, die als Zufahrten für den Maststall, die Biogasanlage und als Stellfläche genutzt werden. Im Süden verläuft die Zufahrtsstraße zu der Gesamtanlage.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Nördlich außerhalb liegt eine amtlich kartierte Baumhecke, die von der Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 470 m ü.NN nach Südosten auf ca. 459 m ü.NN. ab.

C) Geplante bauliche Nutzung

Im Sondergebiet ist eine Nutzung als Biogasanlage mit erweiterten Gasbehältern und Batteriespeicher und als Mastbetrieb mit zwei Hähnchenmastställen sowie einer Halle zur Klärschlammtröcknung und Aufbereitung geplant. Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Wege.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebauliche verträgliche zukünftige Bebauung.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 31.598 m², davon liegen 26.072 m² im Marktgebiet Pfeffenhausen.

Planung

- Hähnchenmast Bestand	ca. 1.397 m ²
- Hähnchenmast Planung	ca. 2.653 m ²
- Klärschlammanlage, bereits genehmigt	ca. 1.087 m ²
- Freifläche Bestand + genehmigt	ca. 5.904 m ²
- Freifläche Planung	ca. 4.570 m ²
- Straße mit Nebenflächen	ca. 1.937 m ²
- Biogasanlage Bestand	ca. 1.512 m ²
- Biogasanlage Planung	ca. 402 m ²
- Silo Bestand	ca. 4.091 m ²
- Garage Planung	ca. 70 m ²
- private Grünflächen	ca. 585 m ²
- sonstige Nebenflächen, Bestand	ca. 196 m ²
<u>- Ausgleichsfläche</u>	<u>ca. 1.592 m²</u>

Gesamtfläche Geltungsbereich **ca. 26.072 m²**

E) Sonstiges

Erschließung

Der Standort für das geplante Sondergebiet erfolgt über die bereits bestehenden Wege nach Süden zur St2142. Über die Staatsstraße und weiter im Westen die Bundesstraße B299 ist das Planungsgebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung zu anderen Wohngebäuden, die nicht zum Betrieb gehören, nahezu ausgeschlossen werden. Details hierzu sind im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserbereitstellung erfolgt zweckverbandsseitig und kann als gesichert angesehen werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in der Fläche auf dem Grundstück selbst breitflächig versickert.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich in mehr als 500m Entfernung verläuft der Lauterbach, der von der Planung nicht betroffen ist.

Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einer Hochwassergefahrenfläche.

Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt an. Die Abwasserbeseitigung besteht bereits und kann entsprechend erweitert werden.

Altlasten

Der Marktgemeinde sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Boden- / Baudenkmalflege

Im Geltungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler zu verzeichnen.

Die nächstgelegenen Boden- und Baudenkmäler befinden sich im Ortsteil Oberlauterbach in mehr als 650m Entfernung. Die Denkmäler werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

F) **Grünordnung**

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft durch Einzelbäume, Heckenstrukturen und extensives Grünland
- Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland herzustellen. Die Ansaaten werden mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Die Ausgleichsflächen tragen wesentlich zu einer Eingrünung und Einbindung in die Landschaft bei.
- Eingrünung im Bereich der Ausgleichsflächen im Osten und Westen

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1	Einleitung	9
G.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	9
G.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
G.2	Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	9
G.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
G.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
G.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	13
G.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
G.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	13
G.5.3	Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens	14
G.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
G.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe im Markt Pfeffenhausen. Der Bereich soll als Sondergebiet für eine Biogasanlage entwickelt werden. Das Planungsgebiet grenzt direkt an das Stadtgebiet Rottenburg.

Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße über die Unterlauterbacher Straße an die ST2042 oder St. 2642 Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße) und ist weiter Richtung Westen über die Bundesstraße B299 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „Biogas Oberlauterbach“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 42. Änderung entsprechend angepasst.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung ist die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die für das Sondergebiet Biogas vorgesehene Fläche wird derzeit entweder bereits als Biogasanlage bzw. Hähnchenmaststall mit Nebenanlagen und Nebenflächen oder intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich liegt eine amtlich kartierte Hecke, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Hochwertige Strukturen befinden sich nicht in der Nähe des Planungsgebietes.

Insgesamt gesehen beinhaltet der vorgesehene Bereich wenige bis keine höherwertigen Lebensraumvoraussetzungen.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft. Genaue Details sind der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe H.1 Anhang I – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) zu entnehmen.

Reptilien

Der Bereich innerhalb der Baugrenzen hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Das Planungsgebiet weist innerhalb der Baugrenzen keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Vögel

Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Bodenbrütende Vogelarten haben im Bereich der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen keine geeigneten Habitatbedingungen, da zu viele vertikale Strukturen vorhanden sind.

Für häufige Vogelarten, die Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Nahrungssuchraum nutzen, können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die ackerbauliche Nutzung sowie der Nutzung der umgebenden Bereiche als Biogasanlage und Hähnchenmaststall, gravierende Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind für diese Vogelarten aufgrund ihrer noch weiten Verbreitung bzw. aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet nicht zu erwarten. Somit lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermeiden, bzw. treten nicht ein.

Amphibien

Das Planungsgebiet hat bisher innerhalb der Baugrenzen keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitatqualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse finden im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Donau-Isar-Hügelland“ (062).

Schutzgut Boden

Geologisch ist der Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ durch tektonische Hebungen, den nachfolgenden Abtragungen und periglazialen Umlagerungen entstanden. Das geologische Ausgangsmaterial ist die Obere Süßwassermolasse, die überwiegend aus sandigen, schluffigen und mergeligen Ablagerungen besteht. Da das Molassebecken mit verschiedenen Ablagerungshorizonten im Tertiär entstanden ist, spricht man auch vom Tertiärhügelland.

Der Boden im Vorhabengebiet besteht überwiegend aus Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).

Der Boden ist durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen stark überprägt.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden nach Möglichkeit in die randlich verlaufenden Grünflächen eingebaut. Da hierfür nur Teilmengen benötigt werden, soll der verbleibende Oberboden nach Möglichkeit im Rahmen eines Bodenmanagementplans zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen in der näheren Umgebung verwendet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Nutzungen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Es ist auf Grund der Versiegelung mit Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich der Straße ist ein künstlicher Teich vorhanden. Südlich in 600 m Entfernung verläuft der Lauterbach. Der Bach und auch der künstliche Teich sind von der Planung nicht betroffen.

In mehr als 1 km Entfernung liegt südlich das Trinkwasserschutzgebiet „Rottenburg Baldershausen 2210733760004“, das von der Planung nicht berührt wird. Überschwemmungsgebiet liegen nicht in der Nähe des Planungsgebietes.

Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserleiter im Tertiär auf einer Höhe von 420 m üNN. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben werden.

Auf Grund der Nutzung sind somit nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Naturraum ist als warm und gemäßigt zu klassifizieren. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme für Pfeffenhausen wird mit ca. 795 mm angegeben, die Durchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C. Auf Grund der Ein- und Durchgrünung sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Projektgebiet wurde bisher neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung als Biogasanlage und Hähnchenmaststall intensiv ackerbaulich genutzt und weist innerhalb der Baugrenzen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Strukturgebende Elemente fehlen weitestgehend in der Feldflur.

Im Norden, außerhalb des Planungsgebietes liegt das amtlich kartierte Biotop 7237-0210-001 „Baumhecke südöstlich Mantlach, im „Unterfeld“ und wird wie folgt beschrieben:

Der Biotop befindet sich inmitten von Ackernutzung und erstreckt sich entlang einer nordwestlich ausgerichteten Terrassenkante. Den Hauptbestand des Biotopes bildet die Baumschicht, innerhalb derer Stieleichen vorherrschen. Die Strauchsicht ist im Nordosten des Biotopgeländes nur spärlich ausgeprägt. Der Unterstand wird durch Jungwuchs von Eichen und Zitterpappeln vertreten. Im Südwesten wird die Strauchsicht dichter und üppiger und besteht aus Schlehen. Als Bodenvegetation breitet sich eine artenreiche und üppige Krautschicht aus.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Keine Angabe

Die biotopkartierte Hecke wird nicht vom Vorhaben tangiert.

Berücksichtigt man den durch die geplante Entwicklung des Gebietes potenziellen Verlust an entwicklungsfähigen Flächen, so kann maximal von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

Schutzbau Landschaftsbild

Derzeit ist der Bereich nordöstlich von Oberlauterbach charakterisiert als offene, ackerbaulich genutzte Landschaft mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Die bestehende Biogasanlage mit Hähnchenmast und Nebenflächen ist bereits Bestandteil des Landschaftsbildes. Durch die geplante Erweiterung der Biogasanlage und des zusätzlichen Stalls wird der bestehende Betrieb nach Osten ausgeweitet. Durch Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Fassadengestaltung kann die Erweiterung in den Bestand optisch eingegliedert werden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie etwa die geplante Eingrünung können die Bauvorhaben in die Umgebung eingebunden und die bezüglich des Landschaftsbild negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Schutzbau Mensch (Erholung)

Das Projektgebiet hat derzeit für die Naherholung kaum eine Bedeutung. Eine landschaftsgebundene Erholung kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Landschaft als gering angesehen werden. Auf die Naherholungsfunktion hat die vorgelegte Planung keine Auswirkungen.

Schutzbau Mensch (Immissionen)

Das Planungsgebiet liegt zwischen landwirtschaftlichen Flächen und beinhaltet bereits eine Biogasanlage und einen Hähnchenmaststall mit Nebenflächen.. Es ist daher lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler zu verzeichnen.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für Erneuerbare Energien bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Beläge

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort breitflächig versickert werden

Schutzgut Klima und Luft

- Derzeit keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Einfriedung zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abschirmungs- bzw. Eingrünungsmaßnahmen

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021)

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.3 zur Anwendung.

G.5.3 Regelverfahren nach Ziffer 3.3 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe 31.601 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 26.072 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende bzw. bereits genehmigte Flächennutzung	Fläche in m ²
Ackerfläche	5.194 m ²
Biogasanlage	1.512 m ²
Fahrsilo	4.091 m ²
Freifläche	5.034 m ²
Grünfläche	4.741 m ²
Hähnchenmast	1.476 m ²
Klärschlammtraktionsanlage, genehmigt	1.087 m ²
Sonstige Nebenflächen im Bestand	1.000 m ²
<u>Straße mit Nebenflächen</u>	<u>1.937 m²</u>
Gesamtfläche	36.072 m²

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 9.872 m² bzw. **13.266 WP.**

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume**Bestanderfassung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Bedeutung der Schutzgüter Bewertung: Biotoptypen (BNT)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor)	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	2.114	0	0	0
P411, P442, P44, P5, X4, V11				
BNT geringer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a)	7.758	3	0,6	13.964
A11, G11, K11, P21				
BNT mittlerer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b)	0		0	0
Flächen, die nicht verändert oder aufgewertet werden (private Grünfläche, bestehende Gebäude und Freiflächen, Eingrünung, interne Ausgleichsfläche)	16.200		0	0
Summe	26.072			13.964
Planungs- faktor		Sicherung		
5%		<ul style="list-style-type: none"> - Interne Ausgleichsfläche - Beibehaltung bestehender Grünflächen - Wasser durchlässige Gestaltung der Freiflächen 		
Summe (max. 20%)				5%
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				13.266

Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotoptypen (BNT) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor
geringe Bedeutung	3 WP	GRZ
mittlere Bedeutung	8 WP	GRZ
hohe Bedeutung	11-15 WP	1

Die GRZ beträgt im Vorhabengebiet 0,6. Dieser Wert wird daher als Beeinträchtigungsfaktor zur Berechnung verwendet.

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist nach Leitfaden eine Reduktion des Eingriffs um bis zu 20% möglich. Dieser Wert wird als Planungsfaktor in die Berechnung mit einbezogen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der internen Ausgleichsflächen, der Beibehaltung von bestehenden Grünflächen und der wasserdurchlässigen Gestaltung der Freiflächen ein Planungsfaktor von 5% angewendet.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsbedarf von **13.266 WP** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des internen Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Vorhaben des „SO Biogas Oberlauterbach“ erfolgt teilweise intern auf Teilstücken der Flurstücke Fl.Nr. 812 (Stadt Rottenburg) und 307, Gemarkung Oberlauterbach.

Auf der Fläche der Fl.Nr. 812 soll eine Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland entwickelt werden, im Bereich der Fl.Nr. 307 sollen zur Eingrünung des Silos Heckenstrukturen auf artenarmen Extensivgrünland entwickelt werden.

Entwicklungsziele:

Fl.Nr. 703: Auf der internen Ausgleichsfläche sollen standortgerechte, mesophile Heckenstrukturen zur Eingrünung des Silos und artenarmes Extensivgrünland entwickelt werden.

Aufwertungsmaßnahmen:

Fl.Nr. 703: Auf der internen Ausgleichsfläche sollen standortgerechte, mesophile Heckenstrukturen zur Eingrünung des Silos und artenarmes Extensivgrünland entwickelt werden. Die Fläche hat eine Größe von insgesamt 1592 m². Die Ansaat und Anpflanzung wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut (z.B. zertifiziertes Regiosaatgut) durchgeführt. Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine 1-2-schürige Mahd (erste Mahd nicht vor dem 15.06.) mit Abfuhr des Mähguts. Auf der gesamten Fläche wird auf Düngung und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Bei den Heckenstrukturen ist eine Pflege nicht erforderlich. Auszufallende Gehölze sind in den ersten Jahren zu ersetzen.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung interne Ausgleichsfläche

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme						
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Time-Lag	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)			
Interne Ausgleichsfläche Fl.Nr. 307 (TF)	K11	Artenarme Säume und Staudenflure	4	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1.264 m ²	0	4	5.056 WP			
				B212	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10	328 m ²	0	6	1.968 WP			
Summe Ausgleichsumfang (WP)									7.024 WP				

Durch die Aufwertung der Flächen entsteht ein Kompensationsumfang von 7.024 Wertpunkten auf der internen Ausgleichsfläche. Bei einen Ausgleichsbedarf von 13.266 Wertpunkten verbleiben somit 6.242 Wertpunkte, die über externe Ausgleichsflächen gedeckt werden müssen.

Externe Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Gestaltung von internen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurnummer 307, Gemarkung Oberlauterbach. Die restlichen Wertpunkte werden über eine bestehende Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberlauterbach, Markt Pfeffenhausen erbracht. Angrenzend zu den bestehenden Ausgleichsflächen für die genehmigte Klärschlammtröcknungsanlage innerhalb des Bebauungsplanes und des südlich liegenden Kartoffellagers werden die externen Ausgleichsflächen entsprechend des noch vorhandenen Bedarfs ausgeweitet. Aus der Ackerbrache bzw. dem Intensivgrünland soll durch Ansaat von autochthonem Saatgut ein artenreicher Kraut-Staudensaum entwickelt werden.

Herstellungsmaßnahmen:

Grubbern der Fläche und Ansaat mit autochthonem Saatgut aus zertifizierten Betrieben, Herkunftsgebiet Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (50% Kräuter / 50% Gräser)

Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen:

1-schürige Mahd, ab September, zusammen mit der letzten Wiesenmahd. Das Mähgut ist abzutransportieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die Fläche darf weder gedüngt noch gekalkt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Kein Einsatz von Insektiziden oder Pestiziden

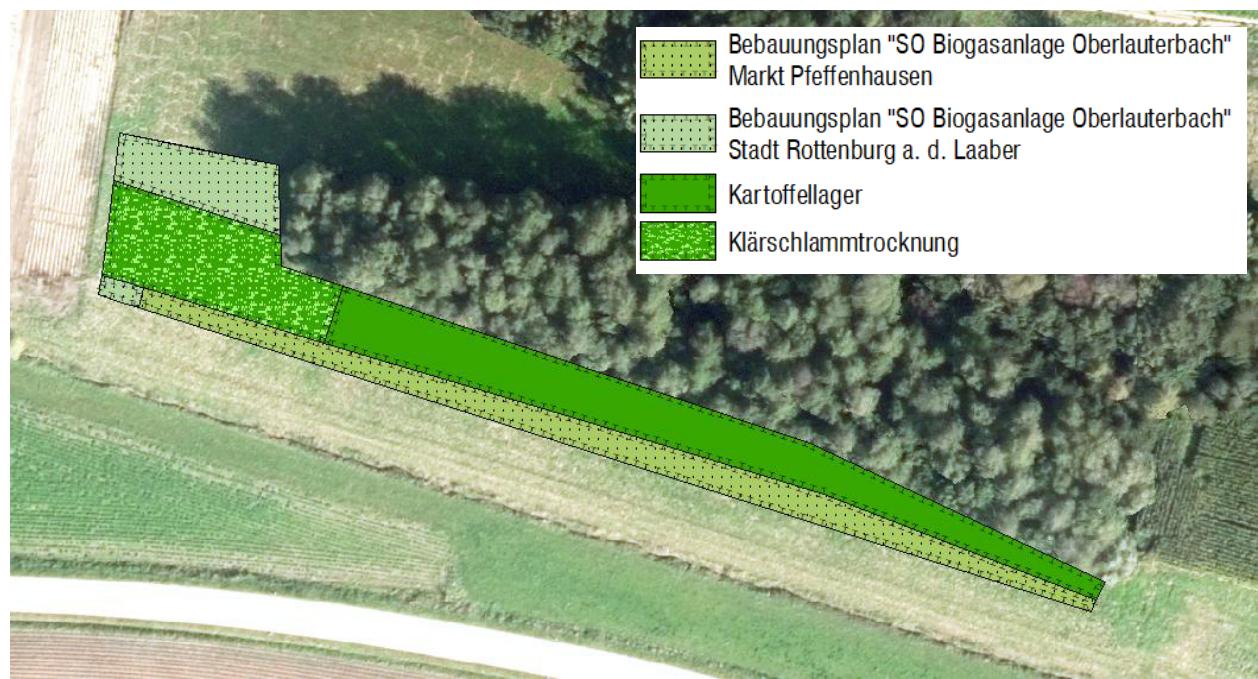


Abb. 4: externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberlauterbach, Markt Pfeffenhausen

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung externe Ausgleichsfläche

Maßnahme Nr./Fl.Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Time-Lag	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 336, Teilfläche, Gemarkung Oberlauterbach	G11	Intensivgrünland	3	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	11	781 m ²	0	8	6.248 WP
Summe Ausgleichsumfang (WP)									6.248 WP	

Zusammenfassung

Bei einem Ausgleichsbedarf von insgesamt **13.266 WP** und einem Ausgleichsumfang von **7.024 WP** auf der internen Ausgleichsfläche und **6.248 WP** auf der externen Ausgleichsfläche (**gesamt 13.272 WP**) kann festgehalten werden, dass das Eingriffsvorhaben als vollständig ausgeglichen anzusehen ist.

G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Sondergebieten für Biogas, Hähnchenmaststall und Klärschlamm anlage im Gemeindegemeindebereich geprüft. Es wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv begutachtet. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzige realisierbare Variante herauskristallisiert.

G.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMB, 1. Auflage, Dezember 2021) verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung der Schutzgüter sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Pfeffenhausen sowie das ABSP Landshut und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung der erneuerbaren Energien und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Markt Pfeffenhausen zu fördern.

Die Fläche soll als Sondergebiet Energie entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße über die Unterlauterbacher Straße an die ST2042 oder St. 2642 Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße) und ist weiter Richtung Westen über die Bundesstraße B299 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil bereits bestehende Flächen für die Biogasanlage und die Hänchenmast dar, der Rest sind überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Die Klärschlammtröcknungsanlage wurde bereits genehmigt. Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Norden verläuft die Kreisstraße LA38 (Moosburger Straße).

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Umfangreiche grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern und extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 3: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Markt Pfeffenhausen, 04.11.2025

.....
(1. Bürgermeister Florian Hözl)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET 1

0.1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für den Betrieb einer Biogasanlage
- Energieerzeugung
- Wärmenutzung/Wärmeverwertung, BHKW
- Gärproduktbehandlung/-veredelung/-aufbereitung
- Nährstoffproduktion u. Verwertung (aus landw. Urproduktion)
- Vermietung u. Verpachtung für landw. Nutzung (erste u. zweite Verarbeitungsstufe)
- Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Maschinen
- Lagerflächen
- Parkplatz- und Stellplatzanlagen
- Einrichtungen für die Verwaltung (Büro)
- Errichtung von Stromspeichermöglichkeiten, Batteriespeichern und entsprechenden Nebenanlagen
- Landwirtschaft: Innerhalb des Sondergebiets ist eine Nutzung der Flächen, die nicht für Biogas beansprucht werden, für die Landwirtschaft zulässig. Die Nutzung für die Landwirtschaft ist in gleicher Weise und unter den gleichen rechtlichen Bedingungen zulässig, wie dies auf den übrigen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft der Fall ist. Die entsprechenden baulichen Bedingungen nach § 35 BauGB, die außerhalb des Sondergebiets gelten, sind auch innerhalb des Sondergebiets beizubehalten.

0.1.1.2 Überbaubare Grundfläche

Grundflächenzahl 0,6

0.1.2. Baukörper und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden grundsätzlich Weißtöne, helle Farbtöne oder silbermetallische Oberflächen zugelassen. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig. Die Farbe „Grün“ im gleichen Ton wie der der bestehenden Anlagenteile ist zulässig.

0.1.2.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Photovoltaikelemente, Metall-, Naturstein- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen; die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

0.1.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:

- Ziegel, Beton oder Ton
- Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer
- Begrünte und bekieste Flachdächer
- Foliendach

0.1.2.4 Zulässige Dachformen:

- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 30°
- Kuppeldach im Bereich der Nachfermenter und der Substratlager

0.1.2.5 Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH):

Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 8,0 m talseits.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

Die Gesamthöhe darf 17,00 m talseits nicht übersteigen.

Die Wand- bzw. Gesamthöhe für bauliche Anlagen ist grundsätzlich an dem talseitigen natürlichen Gelände zu bestimmen.

Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgelegten Höhen durch technische Bauteile, wie beispielsweise Kamine, Sichtschächte, etc. ausnahmsweise zulässig.

0.1.3 Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

0.1.4 Einfriedung

0.1.4.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Es ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,25 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Eine Einzäunung der Fläche ist aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

0.1.5 Oberflächenwasser

0.1.5.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

0.1.6 Beleuchtung

0.1.6.1 Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhren eingebaut. Eine Ausleuchtung des Waldes ist zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile zu verwenden (Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen). Es sind geschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht zu wählen, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

0.1.7. Stellplätze / Verkehr

0.1.7.1 Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl. S. 181.). Darauf hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigtanzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

0.1.7.2 Schäden an Wirtschaftswegen, die durch den Bau und Betrieb der Biogasanlage entstehen, sind durch den Betreiber zu beheben.

0.1.8. Landwirtschaftliche Nutzung

0.1.8.1 Im Sondergebiet sind auch alle landwirtschaftlichen Nutzungen erlaubt. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für dieses Sondergebiet ist auf den Zeitraum des Betriebes der Biogasanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

0.2 SONDERGEBIET 2 UND SONDERGEBIET 3

0.2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

0.2.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

SO 2:

- Anlagen für den Betrieb eines Hähnchenmaststalls bzw. landwirtschaftliche Anlagen
- Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Maschinen
- Lagerflächen
- Parkplatz- und Stellplatzanlagen
- Einrichtungen für die Verwaltung (Büro)
- Anlagen für den Betrieb einer Biogasanlage
- Energieerzeugung
- Wärmenutzung/Wärmeverwertung
- Gärproduktbehandlung/-veredelung/-aufbereitung
- Nährstoffproduktion u. Verwertung (aus landw. Urproduktion)
- Vermietung u. Verpachtung für landw. Nutzung (erste u. zweite Verarbeitungsstufe)
- Landwirtschaft: Innerhalb des Sondergebiets ist eine Nutzung der Flächen, die nicht für Biogas beansprucht werden, für die Landwirtschaft zulässig. Die Nutzung für die Landwirtschaft ist in gleicher Weise und unter den gleichen rechtlichen Bedingungen zulässig, wie dies auf den übrigen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft der Fall ist. Die entsprechenden baulichen Bedingungen nach § 35 BauGB, die außerhalb des Sondergebietes gelten, sind auch innerhalb des Sondergebiets beizubehalten.

SO 3:

- Anlagen für den Betrieb einer Klärschlammtröcknungsanlage
- Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Maschinen
- Lagerflächen
- Parkplatz- und Stellplatzanlagen
- Einrichtungen für die Verwaltung (Büro)
- Anlagen für den Betrieb einer Biogasanlage
- Energieerzeugung
- Wärmenutzung/Wärmeverwertung
- Gärproduktbehandlung/-veredelung/-aufbereitung
- Nährstoffproduktion u. Verwertung (aus landw. Urproduktion)
- Vermietung u. Verpachtung für landw. Nutzung (erste u. zweite Verarbeitungsstufe)
- Landwirtschaft: Innerhalb des Sondergebiets ist eine Nutzung der Flächen, die nicht für Biogas beansprucht werden, für die Landwirtschaft zulässig. Die Nutzung für die Landwirtschaft ist in gleicher Weise und unter den gleichen rechtlichen Bedingungen zulässig, wie dies auf den übrigen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft der Fall ist. Die entsprechenden baulichen Bedingungen nach § 35 BauGB, die außerhalb des Sondergebietes gelten, sind auch innerhalb des Sondergebiets beizubehalten.

0.2.1.2 Überbaubare Grundfläche
Grundflächenzahl 0,6

0.2.2. Baukörper und bauliche Gestaltung

- 0.2.2.1 Zur Gestaltung der Wandflächen werden grundsätzlich Weißtöne, helle Farbtöne oder silbermetallische Oberflächen zugelassen. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen farbig zulässig.
- 0.2.2.2 Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Photovoltaikelemente, Metall-, Naturstein- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen; die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.
- 0.2.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
- Ziegel, Beton oder Ton
 - Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes Kupfer
 - Begrünte und bekieste Flachdächer
- 0.2.2.4 Zulässige Dachformen:
- Flachdach
 - Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 15°
 - Kuppeldach im Bereich der Nachfermenter und der Substratlager
- 0.2.2.5 Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH):
Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 8,0 m talseits.
- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe
Die Gesamthöhe darf 17,00 m talseits nicht übersteigen.

Die Wand- bzw. Gesamthöhe für bauliche Anlagen ist grundsätzlich an dem talseitigen natürlichen Gelände zu bestimmen.

Gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgelegten Höhen durch technische Bauteile, wie beispielsweise Kamine, Sichtschächte, etc. ausnahmsweise zulässig.

- bei Pultdächern gilt die niedrigste Wandhöhe

0.2.3 Abstandsflächen

Es gelten die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

0.2.4 Einfriedung

- 0.2.4.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Es ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,25 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
Eine Einzäunung der Fläche ist aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

0.2.5 Oberflächenwasser

- 0.2.5.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

0.2.6 Beleuchtung

- 0.1.5.1 Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die notwendige Beleuchtung wird möglichst niedrig angebracht, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Wo möglich werden Bewegungsmelder, Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhren eingebaut. Eine Ausleuchtung des Waldes ist zu vermeiden. Es sind

insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteile zu verwenden (Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen). Es sind geschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C wird. Die Lampen sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und oben) und staubdicht zu wählen, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

0.2.7. Stellplätze / Verkehr

- 0.2.7.1 Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABI, S. 181.). Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigung an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.
- 0.2.7.2 Schäden an Wirtschaftswegen, die durch den Bau und Betrieb der Klärschlammtröcknungsanlage bzw. des Maststalls entstehen, sind durch den Betreiber zu beheben.

0.2.8. Landwirtschaftliche Nutzung

- 0.2.8.1 Im Sondergebiet sind auch alle landwirtschaftlichen Nutzungen erlaubt. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für dieses Sondergebiet ist auf den Zeitraum des Betriebes der Klärschlammtröcknungsanlage bzw. des Hähnchenmaststalls beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

0.3 GRÜNORDNUNG

- 0.3.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen in den Sondergebieten werden als extensives Grünland gepflegt und entsprechend gemäht.
- 0.3.2 Beläge
Die Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Drainagepflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.
- 0.3.3 Zeitliche Festsetzung zur Beseitigung von Vegetationsbeständen (Saum- und Gehölzstrukturen)
Um vermeidbare Verluste durch eine direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Vogelarten und deren Entwicklungsstadien so weit wie möglich zu vermeiden, ist die notwendige Beseitigung von Saum- oder Gehölzstrukturen bis spätestens Ende März / Anfang April durchzuführen. Damit kann eine Beeinträchtigung von Nestern und Eiern ausgeschlossen werden. Soll nach dem vorgegebenen Zeitraum gerodet werden, muss durch eine Fachperson festgestellt werden, ob in dem betroffenen Bereich Nester vorhanden sind.

0.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Ausgleich erfolgt intern im Planungsgebiet und extern über die externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberlauterbach.

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

0.4.1 Extensives Grünland

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 15 Jahren für angemessen gehalten.

- 0.4.1.2 Für die Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunftsregion 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Der Herkunfts-nachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.
- 0.4.1.3 Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen, Gülleausbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- 0.4.1.4 Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt. Das Mähgut ist auf der gesamten Ausgleichsfläche zu entfernen.

0.4.4 Gehölzstrukturen

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten.

0.4.4.1 Ausgleichsfläche im Westen und Norden des Silos

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:

Die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Biogasanlage sind als Heckenstrukturen mit ausgeprägtem Saum auszubilden.

Pflanzqualität:

Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. Stammumfang (STU) min. 14-16, Pflanzabstand 2,5 m

(Anteil 10%)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100, Pflanzabstand 1,5 m

(Anteil 90%)

Pflegemaßnahmen:

Keine notwendig, die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden

0.4.4.2 Streuobstwiese im Nordosten

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von 4 Obstgehölzen im Nordosten und 8 Obstgehölzen im Süden.

Artenliste: Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Pflegemaßnahmen:

Erziehungsschnitt nach 3- 5 Jahren, danach Pflegeschnitte.

0.4.4.3 Artenliste (Gehölze)

Bäume: Heister 3xv. m.B. StU 12-14

Acer campestre Feld-Ahorn

Betula pendula Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aria Mehlbeere

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Rhamnus frangula Faulbaum

Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

0.4.4.4 Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebes der Biogasanlage bzw. der Klärschlammtröcknungsanlage bzw. des Hähnchenmaststalls beschränkt. Nach Rückbau der Anlagen ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 9 Abs 2 BauGB zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A **Neophytenbekämpfung**

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich untersagt. Bei Auftreten von Problemunkräutern können jedoch nach Absprache mit Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Unkräuter zurückzudrängen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln kann dann im Einzelfall zugelassen werden.

B **Immissionsschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden sind, da für die bestehenden Anlagenteile entsprechende Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegen. Für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Biogasanlage werden die auftretenden Lärmemissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §16 Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft. Hierfür sind für die jeweiligen Einzelbauvorhaben im Bedarfsfall entsprechende schalltechnische Untersuchungen vorzulegen.

C **Brandschutz**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Alle nötigen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 0909) auszuführen. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 je nach Art der Bebauung anzusetzen.

D **Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen**

Auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubbemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen, zweitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden.

E **Abwasserentsorgung**

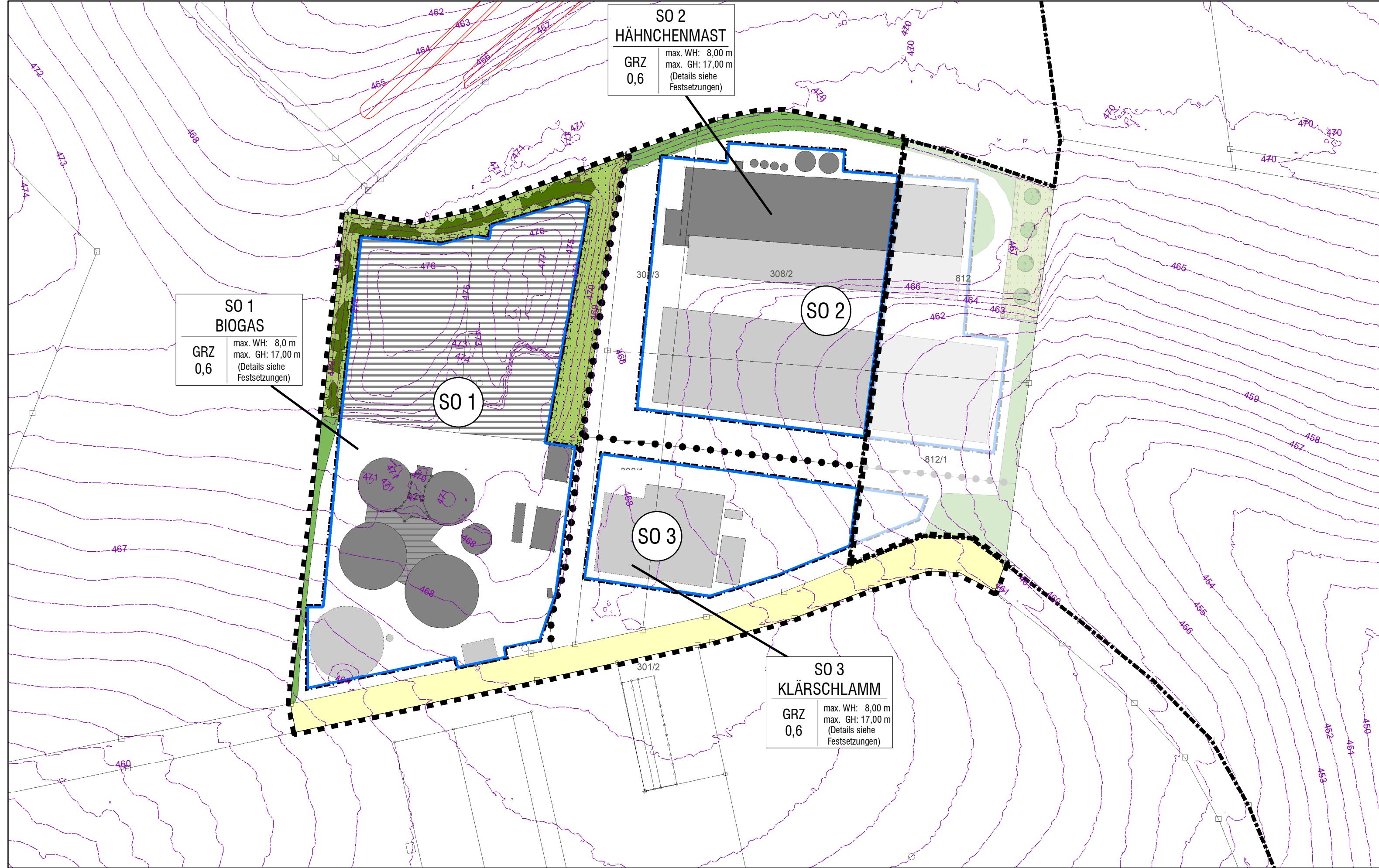
Zur Sicherung der Abwasserentsorgung ist vor Baubeginn die notwendige Anpassung der Niederschlagswasserbeseitigung rechtlich abzuhandeln.

F **Bodenmanagement**

Es sollte frühzeitig ein notwendiges Bodenmanagement aufgestellt werden.

Stand 04.11.2025

BEBAUUNGSPLAN "SO BIOGASANLAGE OBERLAUTERBACH"



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.8.2025 I Nr. 189) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) erfasst der Markt Pfeffenhausen die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

2.1. Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
SO 1 Biogas
SO 2 Hähnchenmast
SO 3 Klärschlamm

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1. Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 GRZ = Grundflächenzahl
3 max. Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH)

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. private Freifläche
5.2. Straße Bestand

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Br. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1. private Grünfläche

8. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.2. Extensives Grünland
- 8.3. Heckenstrukturen
- 8.4. Obstgehölze

PLANLICHE HINWEISE

9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 9.1. 307 Flurstücknummer
- 9.2. Grenzstein
- 9.3. Flurstücksgrenze
- 9.4. Gemeindegrenze

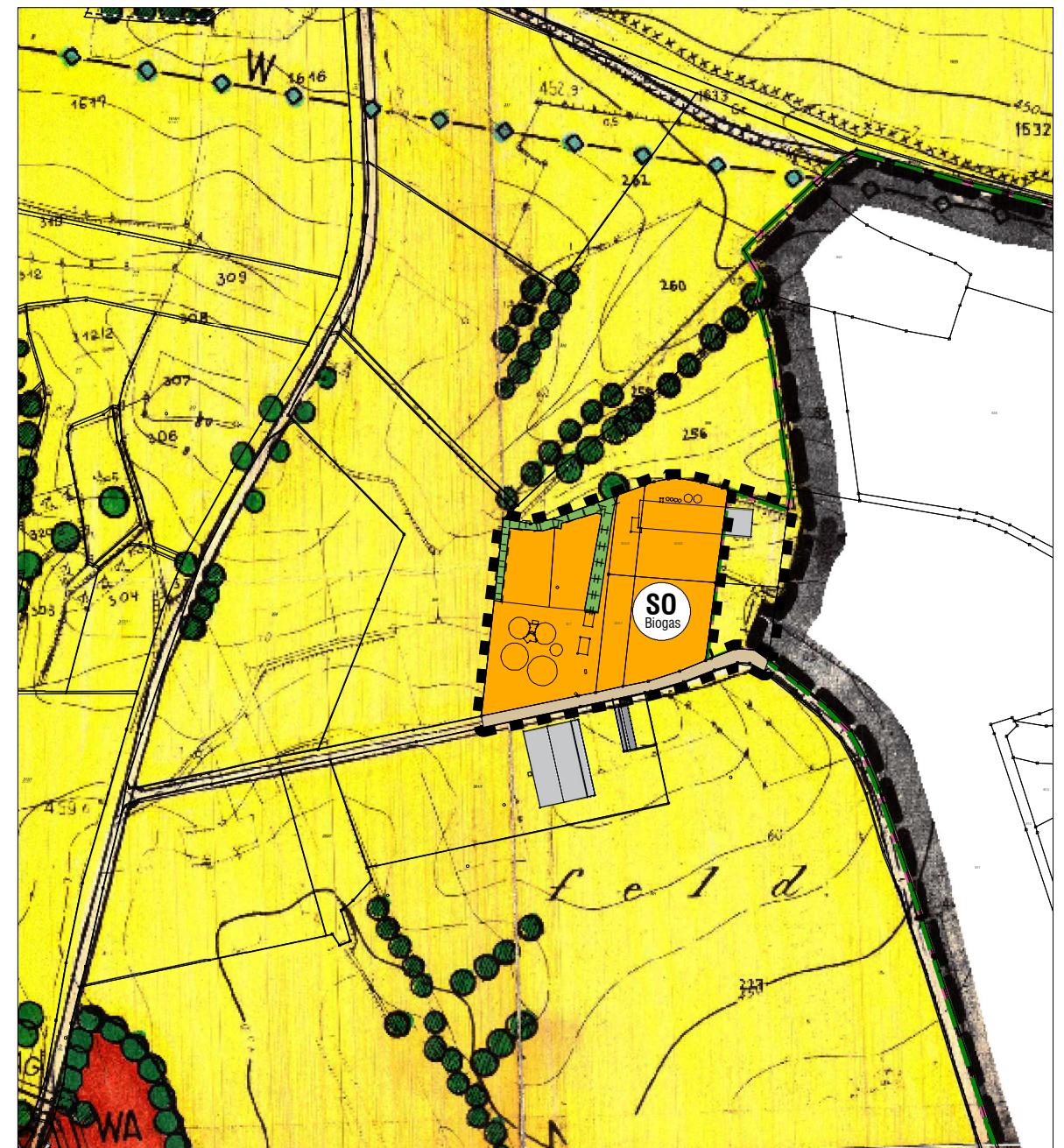
10. Sonstige Planzeichen

- 10.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Grenzen Sondergebiet)
- 10.2. amtlich kartierte Biotope
- 10.3. bestehende Gebäude, Anlagen der Biogasanlage, etc.
- 10.4. Fahrsilo, Bestand
- 10.4. sonstige überbaute Flächen Bestand
- 10.5. Gebäude Planung
- 10.6. Höhenlinien

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Oberlauterbach“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Oberlauterbach“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Oberlauterbach“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Oberlauterbach“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan „SO Biogas Oberlauterbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- den
Markt Pfeffenhausen
(Siegel)
Florian Hözl, 1. Bürgermeister
6. Ausgefertigt den
Markt Pfeffenhausen
(Siegel)
Florian Hözl, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Biogas Oberlauterbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Biogas Oberlauterbach“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- den
Markt Pfeffenhausen
(Siegel)
Florian Hözl, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENUTZUNGSPLAN
VORENTWURF DECKBLATT NR. 42
MARKT PFEFFENHAUSEN, FASSUNG VOM 04.11.2025



BEBAUUNGSPLAN "SO BIOGAS OBERLAUTERBACH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VORENTWURF



MARKT: PFEFFENHAUSEN
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
AM KELLENBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de