

# **BEBAUUNGSPLAN „SO BIOGASANLAGE OBERGRUB“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **ENTWURF**

STAND: 24.03.2026

#### **MARKT PFEFFENHAUSEN:**

---

##### **vertreten durch:**

**1. Bgm. Florian Hölzl**  
Marktplatz 3  
84076 Pfeffenhausen



#### **PLANVERFASSER:**

---



Längst & Schirferner Landschaftsarchitektur GmbH

##### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@ls-landschaft.de www.ls-landschaft.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

<b>Abb. 1:</b> Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2024) .....	3
<b>Abb. 2:</b> Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2025) .....	4
<b>Abb. 3:</b> Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 06/2025).....	4

## Tabellenverzeichnis

<b>Tab. 1:</b> Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume .....	15
<b>Tab. 2:</b> Ausgleichsbilanzierung interne Ausgleichsfläche .....	17
<b>Tab. 3:</b> Ausgleichsbilanzierung externe Ausgleichsfläche.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>Tab. 4:</b> Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	18

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Sondergebietsausweisung

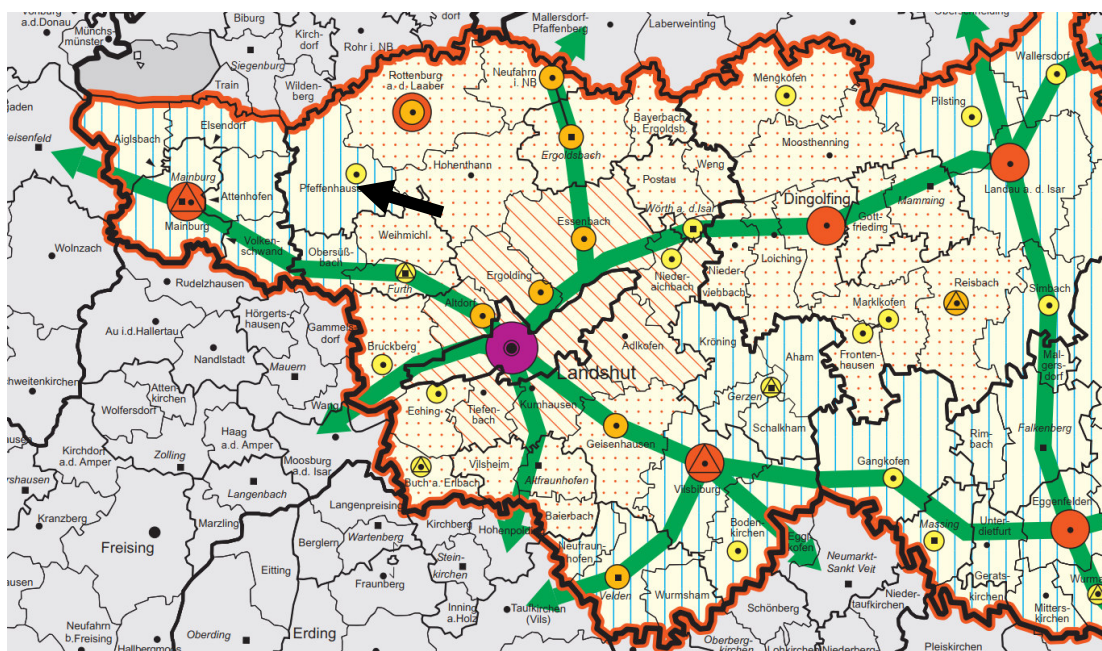
Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pfeffenhausen, genehmigt vom Landratsamt Landshut, stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche im Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen, dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „SO Biogasanlage Obergrub“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 41. 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.

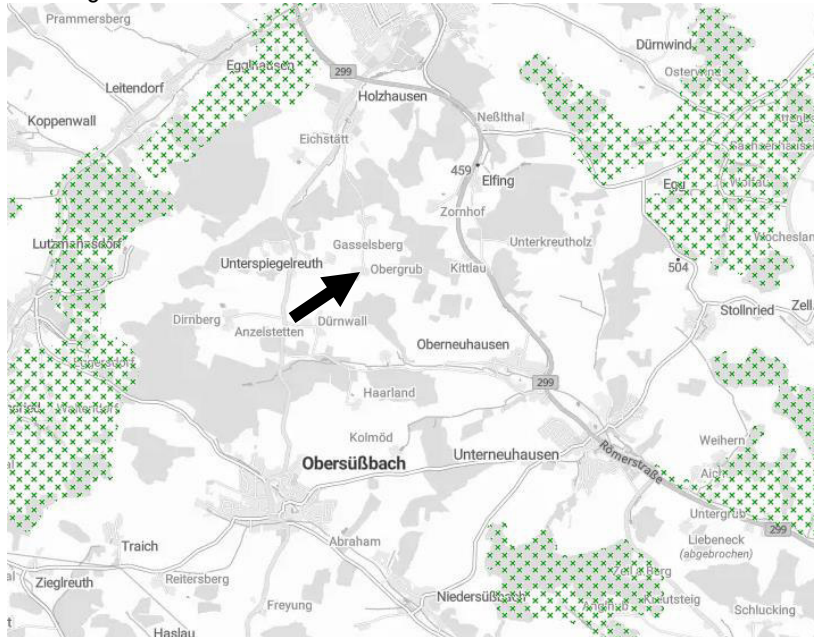


Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur und Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)

### Rohstoffsicherung

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

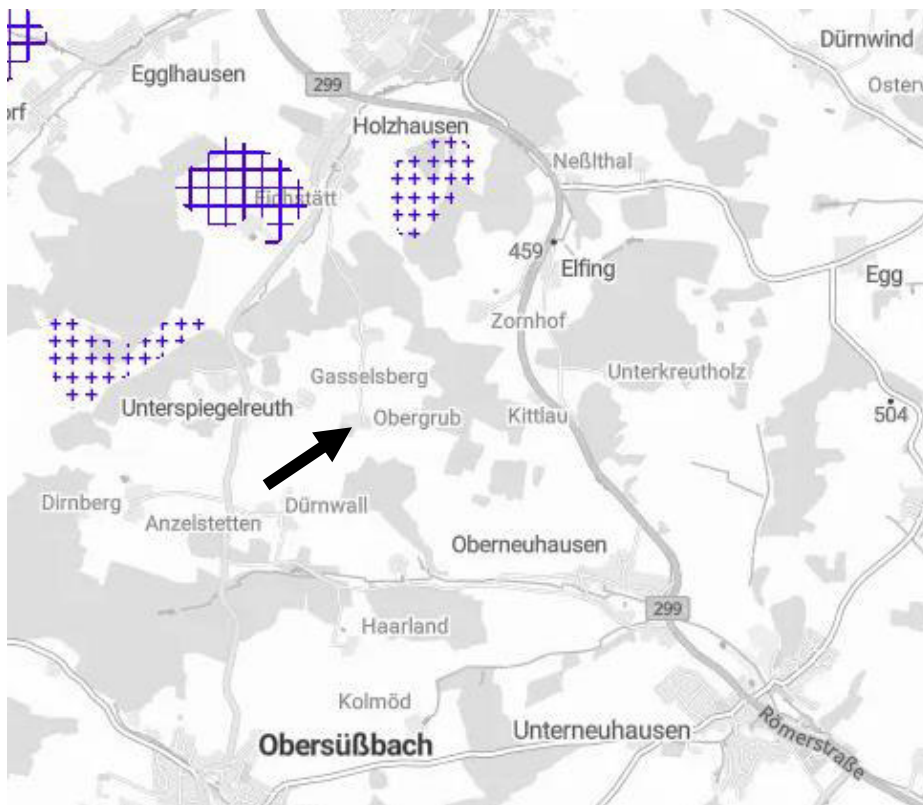


Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 07/2025)

## **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 im südlichen Bereich des Marktes Pfeffenhausen direkt bei dem Ortsteil Obergrub. Die ausgewiesene Fläche liegt an einer Gemeindestraße und ist im weiteren Verlauf nach Süden über die Weinstraße und in Richtung Norden über die Moosburger Straße jeweils an die Bundesstraße B299 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 62.908 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Rainertshausen:

- Fl.Nr. 2485
- Fl.Nr. 2490
- Fl.Nr. 2498

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil Flächen für die bestehende Biogasanlage mit Gärbehältern und Silos sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Weitere Flächen werden landwirtschaftlich intensiv ackerbaulich genutzt. Zudem befinden sich bereits befestigte Wege und Flächen im Planungsgebiet, die als Zufahrten für die Biogasanlage und als Hoffläche genutzt werden. Im Norden verläuft die Zufahrtsstraße zu der Gesamtanlage, zudem verläuft ein Wirtschaftsweg von Süden nach Norden östlich in das Planungsgebiet hinein.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes.

Das Gelände fällt von Norden von ca. 501 m üNN nach Süden bis auf ca. 482 m üNN ab. Von Osten nach Westen zeigt das Planungsgebiet eine Senke von ca. 496 m ü NN im Osten auf 487 m üNN im Bereich der bestehenden Hofstelle weiter bis auf ca. 493 m ü NN im Osten des Geltungsbereiches.

## **C) Geplante bauliche Nutzung**

Im Sondergebiet ist eine Nutzung als Biogasanlage mit Erweiterung der bestehenden Biogasanlage um eine Gärrestetrocknungsanlage, zwei BHKs, eine Gasaufbereitungsanlage, einem Endlager, einem Separator, einem Trafo, einer Einwallung und der Erweiterung des Biomasselagers. 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.

Der Markt Pfeffenhausen gewichtet die Belange der Erzeugung regenerativer Energien (Biogas) im Bereich Obergrub, wo sich bereits eine entsprechende Anlage befindet, höher ein als die Belange des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 Satz 1 BauG, d.h. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 Umnutzung für Landwirtschaft, Wald oder Wohnnutzung genutzte Flächen).

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 62.908 m<sup>2</sup>, davon

Planung	
- Freifläche, Bestand	ca. 6.666 m <sup>2</sup>
- Gebäude und Biogasanlage, Bestand	ca. 7.727 m <sup>2</sup>
- Biogasanlage, Planung	ca. 1.689 m <sup>2</sup>
- Freiflächen / künftige Erweiterungsfläche Planung	ca. 31.500 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen / Eingrünung, Planung	ca. 637 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen / Garten Bestand	ca. 212 m <sup>2</sup>
- Straße mit Nebenflächen und Wege, Bestand	ca. 1.912 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche, Planung, östlich der Hofstelle	ca. 10.777 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche, Planung um die Hofstelle	ca. 1.781 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 62.908 m<sup>2</sup>**

## E) Sonstiges

### **Erschließung**

Der Standort für das geplante Sondergebiet erfolgt über die bereits bestehenden Wege nach Norden zur Gemeindeverbindungsstraße. Über die Gemeindestraße und weiter nach Süden über die Weinstraße und in Richtung Norden über die Moosburger Straße ist das Planungsgebiet jeweils an die Bundesstraße B299 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz 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.

#### 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- / Baudenkmalpflege**

Im Nordosten des Planungsgebietes liegt randlich das Bodendenkmal Nr. D-2-7337-0046 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, Bolehmen hergestellt.

### **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 Westen und Osten.
- Eingrünung im Bereich der privaten Grünfläche im Süden

## 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 .....	17
G.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	17
G.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
G.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	18

## 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.

Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße und weiter nach Süden über die Weinstraße und in Richtung Norden über die Moosburger Straße jeweils an die Bundesstraße B299.

Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes „Biogas Obergrub“ nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 41. 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, Dezember 2021, zur Eingriffsregelung.

## G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Die für das Sondergebiet Biogas vorgesehene Fläche wird derzeit entweder bereits als Biogasanlage mit Nebenflächen oder intensiv landwirtschaftlich genutzt. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

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 bzw. landwirtschaftliche Betriebsfläche, 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 Ssyman) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Donau-Isar-Hügelland“ (O62).

### **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.

Überschwemmungsgebiet liegen nicht in der Nähe des Planungsgebietes.

Nach der Hydrogeologischen Karte liegt der Grundwasserleiter im Tertiär auf einer Höhe von 440 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 mit Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden inklusive Wohnhaus mit Harten intensiv ackerbaulich genutzt und weist innerhalb der Baugrenzen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Strukturgebende Elemente fehlen weitestgehend in der Feldflur.

Im Süden, außerhalb des Planungsgebietes liegt das amtlich kartierte Biotop 7337-0185-001 und -002 „Feuchtwald südlich Obergrub, im "Grubholz"“ und wird wie folgt beschrieben:

*Teilfläche 1 des Biotopes wird aus einem schmalen Streifen von Laubhölzern innerhalb eines Fichtenforstes gebildet, der sich in Richtung Nord-Süd und allem Anschein nach entlang einer Wasserader erstreckt. Innerhalb der Baumschicht des Laubmischbestandes herrscht Esche vor. Stellenweise gibt es noch Jungwuchs von Fichten. Die Strauchschicht tritt nur äußerst vereinzelt auf, in Form von Roter Hecken kirsche, Gemeinem Schneeball oder Schwarzem Holunder. Innerhalb der Bodenvegetation sind hauptsächlich Zittergrassegge, Quirlblättrige Weißwurz, Einbeere und Waldsegge sowie Brennesseln anzutreffen. Teilfläche 2 des Biotopes befindet sich westlich der ersten und weist eine ähnliche floristische Zusammensetzung wie diese auf. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Keine Angabe*

Die Biotopflächen werden 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.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Derzeit ist der Bereich rund um den Weiler Obergrub charakterisiert als offene, ackerbaulich genutzte Landschaft mit kleineren und größeren, teilweise inselartigen Waldflächen. Die bestehende Biogasanlage mit Nebenflächen ist bereits Bestandteil des Landschaftsbildes. Durch die geplante Erweiterung der Biogasanlage wird der bestehende Betrieb nach Süden und Westen 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 Landschaftsbildes negativ empfundene Fernwirkung der Gebäude minimiert werden.

Es werden daher nur Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

### **Schutzgut 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.

### **Schutzgut Mensch (Immissionen)**

Das Planungsgebiet liegt zwischen landwirtschaftlichen Flächen und beinhaltet bereits eine Biogasanlage mit Nebenflächen sowie landwirtschaftliche Gebäude mit einem Wohnhaus. Es ist daher lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bayematlas des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege gibt es Hinweise auf ein Bodendenkmal im Nord-Osten des Planungsgebietes:  
D-2-7337-0046, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

## **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 52.133 m<sup>2</sup>) 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 52.133 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Freiflächen	4.787 m <sup>2</sup>
Biogasanlage und Gebäude	9.039 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	40.331 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.885 m <sup>2</sup>
Ruderalflächen / Säume	3.956 m <sup>2</sup>
Straße mit Nebenflächen	777 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	1.135 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62.908 m<sup>2</sup></b>

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 33.756 m<sup>2</sup> bzw. **63.158 WP**.

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

**Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Bedeutung der Schutzgüter Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor)	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste <b>P411, P44, P5, X4, V11</b>	0	0	0	0
BNT geringer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a) <b>A11, G11, K11, P21</b>	31.849	3	0,6	57.328
BNT mittlerer Bedeutung (Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b) <b>P22</b>	1.907	8	0,6	9.154
Flächen, die nicht verändert oder aufgewertet werden (private Grünfläche, bestehende Gebäude und Freiflächen, Eingrünung, interne Ausgleichsfläche)	29.154			
<b>Summe</b>	<b>62.908</b>			<b>66.482</b>
<b>Planungs- faktor</b>		<b>Sicherung</b>		
5%		- Interne Ausgleichsfläche - Private Eingrünung (3 m Breite) - Wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen		
<b>Summe (max. 20%)</b>				<b>5%</b>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>63.158</b>

**Festlegung des Kompensationsfaktors**

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsfaktoren:

Bewertung des Schutzgutes 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 Gestaltung der Freiflächen als versickerungsdurchlässige Flächen, den internen Ausgleichsflächen und der südlichen eingrünenden privaten Grünfläche mit einer Breite von 3 m ein Planungsfaktor von 5% angewendet.

### **Ergebnis:**

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsbedarf von **63.158 WP** für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

### **Maßnahmen und Standort des internen Ausgleichs**

Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 2490, Gemarkung Rainertshausen.

Auf der Fläche der Fl.Nr. 2490 (Teilflächen) soll artenarmes Extensivgrünland auf bestehenden Ackerflächen bzw. Intensivgrünland entwickelt werden.

### Entwicklungsziele:

Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlands

### Aufwertungsmaßnahmen:

Die aktuell landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche und Intensivgrünland genutzten Flächen sollen in artenarmes Extensivgrünland überführt werden. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 12.558 m<sup>2</sup>.

### 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:

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.

Durch die Aufwertung der Flächen entsteht ein Kompensationsumfang von 63.810 Wertpunkten auf der internen Ausgleichsfläche. Bei einem Ausgleichsbedarf von 63.158 Wertpunkten verbleiben somit 652 Wertpunkte als Überschuss, die für weitere Vorhaben verwendet werden können. Der Eingriff gilt damit als vollständig ausgeglichen.

**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 <sup>2</sup> )	Abschlag	Aufwertung (WP)	Time-Lag	Ausgleichsumfang (WP)
Interne Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2490 (Teilfläche)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1.020 m <sup>2</sup>	0	6	0	6.120 WP
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 2490 (Teilflächen)	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	11.538 m <sup>2</sup>	0	5	0	57.690 WP
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP)</b>										<b>63.810 WP</b>	

## G.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits vorsorglich weitere Flächen für die Entwicklung von Sondergebieten für Biogas im Gemeindebereich geprüft. Es wurden im Detail unterschiedliche Varianten intensiv begutachtet. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert, da er direkt an die bestehende Nutzung als Biogasanlage angrenzt.

## 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 von Erneuerbaren Energien im Markt Pfeffenhausen zu fördern, sowie die Möglichkeit von ansässigen Betrieben, sich zukunftsorientiert entwickeln zu können.

Die Fläche soll als Sondergebiet Biogas entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße und weiter nach Süden über die Weinstraße und in Richtung Norden über die Moosburger Straße jeweils an die Bundesstraße B299.

Die ausgewiesenen Flächen stellen zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und den bereits bestehenden Betrieb mit Gebäuden, Freiflächen und Nebenflächen dar.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

*Tab. 4: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens*

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

Markt Pfeffenhausen, 24.03.2026

.....  
 (1. Bürgermeister Florian Hölzl)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1 SONDERGEBIET BIOGAS

#### 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 für vor Ort erzeugte Energie (Grünstrom)
  - Landwirtschaftliche Bauten in Form von Getreide- und Maschinenlagerung, Tierhaltung mit Wirtschaftsdüngerlager (Bestand und Neubau)
  - Landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die nicht für Biogas beansprucht werden.

- 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, Photovoltaikmodule, 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, Zelt Dach 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 15,00 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.). Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigtenzahl 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 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 nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Rückschnitt der Gehölze ist eigenverantwortlich zu prüfen, dass keine Tiere getötet oder Niststätten beschädigt werden. 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. Für Gehölzentfernungen innerhalb der Vogelbrutzeit ist ein Ausnahmeantrag bzw. ein Antrag auf Befreiung gestellt werden.
- 0.3.4 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 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 canina Hunds-Rose  
Rosa majalis Zimt-Rose  
Rosa micrantha Kleinblütige 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.

**0.3 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. 2490, Gemarkung Rainertshausen (Teilflächen).

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. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nach Abschluss des Verfahrens zu melden.

**0.3.1 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 5 Jahren für angemessen gehalten. Der Unterhaltungszeitraum für die Ausgleichsflächen wird für 25 Jahre festgesetzt. Nach Ablauf der Pflegeverpflichtung können für ggf. weiter erforderliche Pflegemaßnahmen öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen werden.

0.3.1.2 Für die Ansaat ist autochthones Saatgut mit regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunftsregion 16: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion). Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

0.3.1.3 Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen, Gülleausbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

0.3.1.4 Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt. Das Mähgut ist auf der gesamten Ausgleichsfläche zu entfernen.

0.3.1.5 Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebes der Biogasanlage 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Vorhaben um eine Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz handelt. Demzufolge hat der Betreiber das Genehmigungsverfahren für die Änderungsmaßnahmen bei der unteren Immissionsschutzbehörde gemäß § 16 BImSchG zu beantragen.

Etwasige Auflagen werden ggf. im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilt. Die Zustimmung zur Bauleitplanung ersetzt keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung.

### **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 Staubemissionen 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 Bodenschutz – und management**

Es sollte frühzeitig ein notwendiges Bodenmanagement aufgestellt werden.

Da das Grundstück künftig für eine höherwertige Nutzung vorgesehen ist, müssen die Schutz- und Prüfwerte des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Dies umfasst insbesondere die Prüfung auf Bodenbelastungen und die Sicherstellung, dass keine Gefährdung für die Gesundheit von Menschen durch Bodenverunreinigungen entsteht. Gegebenenfalls sind Bodenuntersuchungen nach anerkannten Methoden durchzuführen, die Ergebnisse zu dokumentieren und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **G Denkmalschutz**

Der Bebauungsplan betrifft das Bodendenkmal D-2-7337-0046. Gemäß Art. 7 BayDSchG bedarf jeder einer Erlaubnis, wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu

einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und vor Beginn der Erdarbeiten zu beantragen ist.

#### **H Bayernwerk Netz GmbH**

Im dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z. B. EEG, KWKG.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden.

Portal: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

#### **I Wasserversorgung**

Alle Gebäude auf dem geplanten Baugrundstück sind gemäß §§ 37, 38, und 41 Infektionsschutzgesetz (IfSG) an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung und die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung müssen dauerhaft sichergestellt sein.

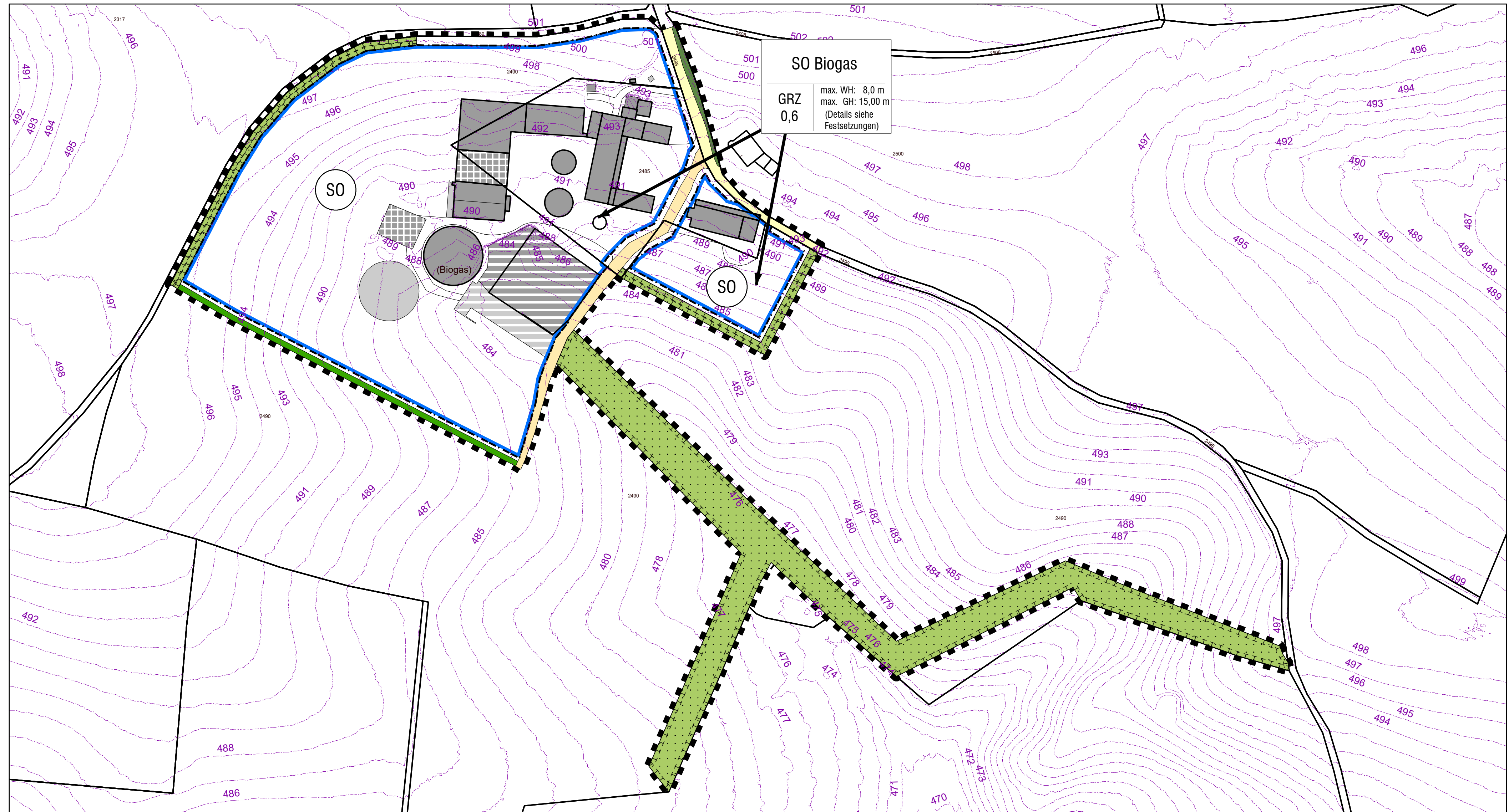
Der Bebauungsplan „SO Biogas Obergrub“ liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgung (siehe BayernAtlas – Thema Wasser: BayernAtlas:

[https://atlas.bayern.de/?c=717513.5390514&z=14&r=0&l=atkis\\_ffec6cd3-1aa2-426d-a188-757e8f042d5a&t=umw\\_ntg&cnids=-1711109897&mid=0](https://atlas.bayern.de/?c=717513.5390514&z=14&r=0&l=atkis_ffec6cd3-1aa2-426d-a188-757e8f042d5a&t=umw_ntg&cnids=-1711109897&mid=0)

Daher ist das Wasserwirtschaftsamt vor der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu beteiligen.

Stand 24.03.2026

# BEBAUUNGSPLAN "SO BIOGASANLAGE OBERGRUB"



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) erlässt 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
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 3.1. 

1
2
3

 Nutzungsschablone nach § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
    - 1 Art der baulichen Nutzung
    - 2 maximal zulässige Grundflächenzahl / GRZ
    - 3 Wandhöhe / Gesamthöhe
4. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 4.1 Baugrenze
5. **Verkehrflächen (§ 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 (Eingrünung)
  - 6.2 private Grünfläche (Gehölzreihe)

## 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

## PLANLICHE HINWEISE

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

- 9.1 Flurstücksnummer
- 9.2 Flurstücksgrenze

### 10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 bestehende Gebäude, Anlagen der Biogasanlage, etc.
- 10.2 Fahrstro, Bestand
- 10.3 sonstige überbaute Flächen Bestand
- 10.4 Gebäude Planung
- 10.5 sonstige überbaute Flächen Planung
- 10.6 Höhenlinien

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Pfeffenhausen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Biogas Obergrub“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Obergrub“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Obergrub“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Obergrub“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „SO Biogas Obergrub“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Pfeffenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „SO Biogas Obergrub“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
 

..... den .....

(Siegel)

.....

Florian Hölzl, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
 

..... den .....

Markt Pfeffenhausen

(Siegel)

.....

Florian Hölzl, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Biogas Obergrub“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Biogas Obergrub“ 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 .....

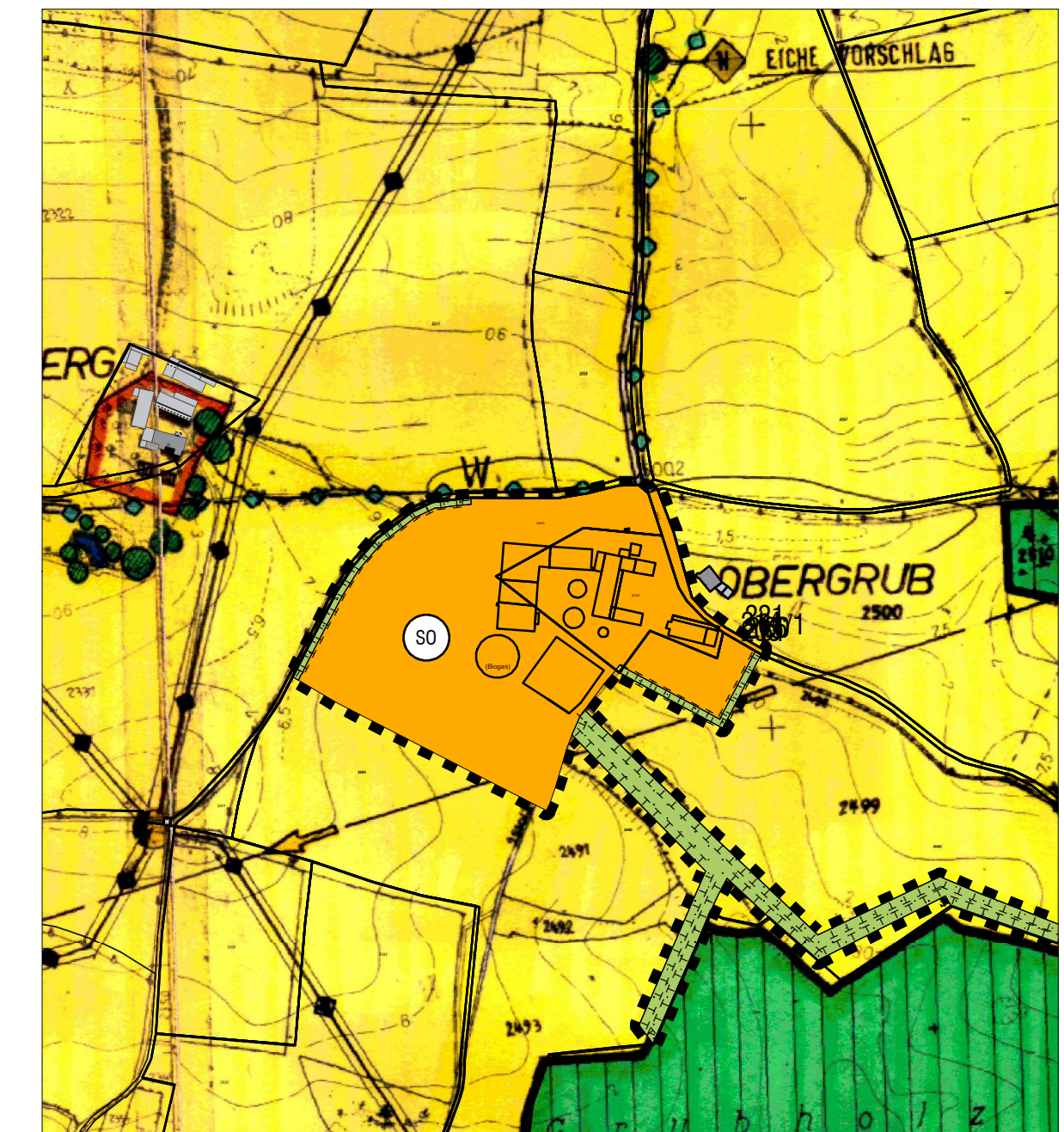
Markt Pfeffenhausen

(Siegel)

.....

Florian Hölzl, 1. Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN Auszug aus dem Flächennutzungsplan Vorentwurf Deckblatt Nr. 41 Markt Pfeffenhausen, Fassung vom 16.12.2025



## BEBAUUNGSPLAN "SO BIOGAS OBERGRUB" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## ENTWURF



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



### PLANVERFASSER:



Längst & Schirfener Landschaftsarchitektur GmbH

### STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umwelplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751

info@ls-landschaft.de

www.ls-landschaft.de