

Markt

# Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan

## Bahnäcker

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kneucker

QS: Prells

Aktenzeichen

KAU 2-79

Plandatum

18.03.2026 (Entwurf)

15.10.2025 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Emissionen .....	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	9
2.8	Wasser.....	9
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm, 01.06.2023 .....	11
3.2	Regionalplan für die Region 14, München, 2019 .....	14
3.3	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen .....	14
3.4	Planungsrecht .....	15
3.5	Flächennutzungsplan .....	15
3.6	Bebauungspläne und Satzungen.....	16
3.7	Städtebauliche Rahmenpläne .....	16
3.8	Bodenschutz .....	17
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>18</b>
4.1	Flächen für Land- und Forstwirtschaft .....	18
4.2	Zulässigkeit und Definition von besonderen Solaranlagen (Agri-PV-Anlagen) .....	19
4.3	Von Bebauung frei zu haltende Flächen.....	19
4.4	Verkehr und Erschließung .....	19
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	19
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
4.7	Flächenbilanz .....	22
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>23</b>
6.1	Hinweise zur Umsetzung.....	23

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung ist das Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaik (PV)-Anlagen des Marktes Kaufering, welches am 09.04.2025 beschlossen wurde.

Die Analyse im Rahmen des Standortkonzepts hat ergeben, dass im Gemeindegebiet von Kaufering Flächen vorhanden sind, die sich uneingeschränkt für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche östlich der Augsburgener Straße, direkt an der Gemeindegrenze zu Hurlach sowie um Flächen westlich und östlich der Bahnlinie Kaufering – Landsberg. Gleichzeitig befindet sich beiderseits der Bahnlinie München - Lindau ein 200 m breiter Korridor, innerhalb dessen Freiflächen-PV-Anlagen gem. § 35 BauGB privilegiert sind. In diesem Korridor sind jedoch keine uneingeschränkt geeigneten Flächen vorhanden.

Der Marktgemeinderat vertritt die Auffassung, dass zunächst die eindeutig besser geeigneten Flächen ohne Einschränkungen (mit Vorbelastungen) entwickelt werden sollen. Diese geeigneten Flächen umfassen ca. 35 ha. Selbst wenn nicht alle Flächen verfügbar sind, reichen diese Flächen aus, um den Kauferinger Anteil am Ziel der Bundesregierung, bis 2030 Solaranlagen mit einer Leistung von insgesamt 215 GWp zu installieren, zu leisten. Dem Ziel, die Solarenergie zu fördern, wird somit substantiell Raum eingeräumt.

Der Marktgemeinderat hat sich darauf verständigt, mit erster Priorität die Flächen entlang der Bahnlinie Kaufering – Landsberg zu entwickeln und mit zweiter Priorität die Flächen an der Gemeindegrenze zu Hurlach.

Nachdem das Standortkonzept als informeller Rahmenplan im Bereich der privilegierten Zone keine rechtliche Wirkung entfaltet, hat der Marktgemeinderat beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Bauleitplanung sind die Stärkung und Wahrung agrarstruktureller Belange sowie der Erhalt des Landschaftsbildes entlang der Bahnlinie München – Lindau im östlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der Markt Kaufering legt hier ein besonderes Augenmerk auf das Landschaftsbild, da die Bahnlinie in diesem Bereich, im Gegensatz zu vielen anderen Situationen, innerhalb eines ca. 12 m tiefen Einschnitts verläuft und daher nicht als Vorbelastung des Landschaftsbildes in Erscheinung tritt.

Darüber hinaus nimmt der Markt Kaufering mit der vorliegenden Planung Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange, hat doch der Geltungsbereich eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft. Abgesehen davon, dass die Böden im Geltungsbereich zu den besten im Gemeindegebiet zählen, grenzen die Hofstellen zweier Landwirte unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Zusätzlich liegt der Verwaltung mittlerweile ein Bauantrag für die Aussiedelung eines weiteren Milchviehbetriebs innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans vor.

Bei den beiden landwirtschaftlichen Betrieben nördlich des Geltungsbereichs handelt es sich um Bio-Bauern mit Tierhaltung. Gemäß der VERORDNUNG (EU) 2018/848 (EU Öko-Verordnung) müssen Tiere ständigen Zugang zu Freigelände, vorzugsweise zu Weideland, haben, auf dem sie sich bewegen können, wann immer die Witterungsbedingungen, jahreszeitlichen Bedingungen und der Zustand des Bodens dies erlauben. Dies bedeutet, dass der Verlust von Weideflächen im Umfeld von biologisch wirtschaftenden, landwirtschaftlichen Betrieben dazu führen kann, dass deren Existenzgrundlage verloren geht.

Für die Marktgemeinde sind dies gewichtige Gründe, innerhalb des 200 m Korridors entlang der Bahnlinie die Zulässigkeit von Photovoltaik (PV)-Anlagen auf Agri-PV-Anlagen zu beschränken. Die öffentlichen Belange der privilegierten regenerativen Energieerzeugung entlang überörtlicher Verkehrsstrassen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung überdurchschnittlich guter Böden und die betrieblichen Belange konkret betroffener landwirtschaftlicher Betriebe sollen damit in Einklang bzw. in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich zwischen Alt-Kaufering im Westen und der Gemeindegrenze zu Penzing im Osten. Es umfasst einen 200 m breiten Korridor nördlich und südlich der Bahnlinie München – Buchloe. Ausgenommen sind Waldflächen im Westen und die Flurstücke mit den Aussiedlerhöfen nördlich der Bahnlinie. Es handelt sich um Außenbereich nach § 35 BauGB.

Folgende Flurstücke (alle Gemarkung Kaufering) sind eingeschlossen: 402 TF, 403 TF, 405 TF, 405/2, 406, 406/1, 407, 407/2, 408, 409, 414 TF, 416, 417, 417/1, 418 TF, 419 TF, 421 TF, 422 TF, 423, 423/1, 424, 425, 426, 427 TF, 428 TF, 429 TF, 430 TF, 430/1 TF, 431 TF, 432 TF, 433, 433/1, 434, 435 TF, 436 TF, 437 TF, 438 TF, 439 TF, 439/1 TF, 456/6, 456/7, 456/8, 476, 477 TF, 477/1, 478, 479 TF, 500 TF, 528 TF, 529 TF, 532 TF, 534 TF, 535, 535/1, 1627/47, 1627/48, 1627/89 TF.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Lediglich die Bahntrasse bildet einen Einschnitt, der bis zu 12 m tiefer liegt als das angrenzende Gelände.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild 2023

### 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird als Acker und Weide genutzt. Zwei Flurstücke sind aufgeforstet. Südlich der Bahnlinie werden an der Gemeindegrenze zu Penzing fünf Grundstücke von einer Baumschule bewirtschaftet. Im Norden befinden sich die Hofstellen von zwei Biolandwirten direkt an den Geltungsbereich angrenzend.

Darüber hinaus liegt der Verwaltung mittlerweile ein Bauantrag für die Aussiedelung eines weiteren Milchviehbetriebs auf den Fl.-Nrn. 431 und 432, Gemarkung Kaufering, vor.

Die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ähneln denen innerhalb des Geltungsbereichs. Auf Penzinger Flur grenzt nördlich der Bahnlinie eine große Freiflächen-PV-Anlage an den Geltungsbereich.

### **2.3 Erschließung**

Verkehrlich ist das Plangebiet über den Schwiftinger Weg, welcher von Norden nach Süden das Plangebiet durchquert, und diverse Feldwege erschlossen, welche sowohl nördlich und südlich der Bahnlinie parallel zu dieser verlaufen und von Norden her rechtwinklig auf die Bahnlinie treffen.

Eine vollständige technische Erschließung ist nicht vorhanden.

### **2.4 Emissionen**

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen sowie die daran angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Mit von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen ist daher zu rechnen.

Die Bahnlinie verläuft in diesem Bereich in einem Geländeeinschnitt. Von Agri-PV-Anlagen ausgehende Blendwirkungen, welche den Bahnverkehr beeinträchtigen, sind somit nicht zu befürchten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die sich unter Umständen negativ auf Agri-PV-Anlagen auswirken können.

Grundsätzlich sind durch die künftig zulässigen Nutzungen keine weiteren Konflikte zu erwarten. Im Einzelfall ist dies jedoch zu überprüfen.

### **2.5 Flora/ Fauna**

Floristisch und faunistisch bedeutsam sind die Böschungen entlang der Bahnlinie.

Beiderseits der Bahnlinie erstreckt sich das Biotop Nr. 7931-0067 mit den Teilflächen 03 bis 05. Größtenteils handelt es sich um Altgrasbestände und Kalkmagerrasen auf der südexponierten Böschung nördlich der Bahnlinie, teilweise auch südlich davon. Südlich der Gleistrasse befinden sich Gehölzbestände, welche teilweise auch als Biotop kartiert sind.

Der Bereich östlich des Schwiftinger Wegs wird südlich und nördlich der Bahnlinie als sonstiger Lebensraum der Artenschutzkartierung geführt. Es handelt sich um Magerrasen inkl. Pionierstadien und nitrophytische Hochstaudenfluren, Rohbodenbereiche, Ruderalvegetation, Nagelfluhanteile mit xerothermophiler Vegetation sowie Altgras-, Totholz- und Feldgehölzbestände und Blockschutthalden in günstigen Sukzessionsstadien, welche durch Eutrophierung, Nutzungsauffassung und Verbuschung gefährdet sind. Das Vorkommen der Zauneidechse und der Westlichen Blindschleiche wurde 2023 nachgewiesen. Die Nachweise diverser Heuschreckenarten stammen überwiegend aus den 1990er Jahren.

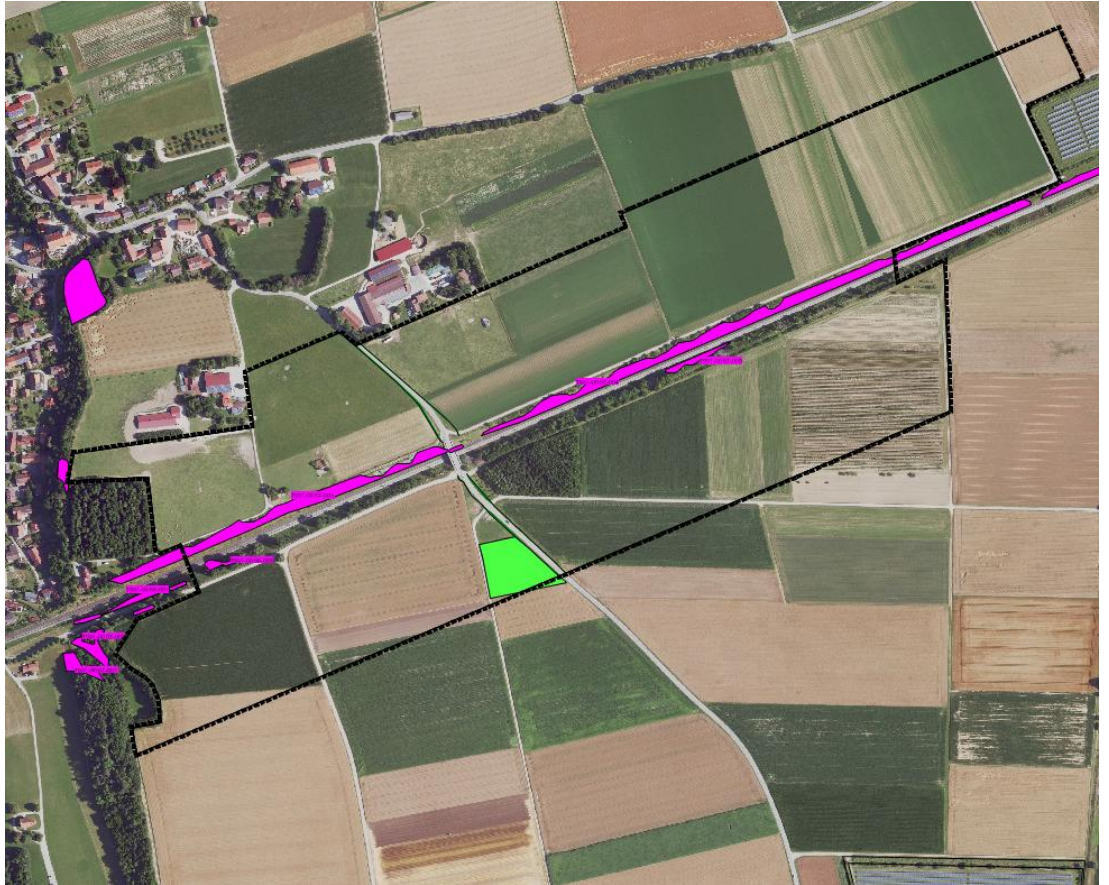


Abb. 2 Biotopkartierung (lila) und Ökoflächen (grün), ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 15.07.2025



Abb. 3 ASK sonstige Lebensräume, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 15.07.2025

Auf den übrigen Flächen sind keine schützenswerten Vegetationsbestände vorhanden. Aus der Artenschutzkartierung sind keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu entnehmen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“ grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des

Landschaftsschutzgebietes.

Bei der Aufforstung auf der Fl.-Nr. 475, Gemarkung Kaufering westlich des Schwiftinger Wegs handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für die Freiflächen-PV-Anlage Höschläcker, welche sich 700 m südlich des Plangebietes befindet.

Weitere Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiete, o.ä.) sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

## 2.6 Boden

### 2.6.1 Bodenaufbau / landwirtschaftliche Ertragsklassen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Bodenarten 4b, 12 und 5.

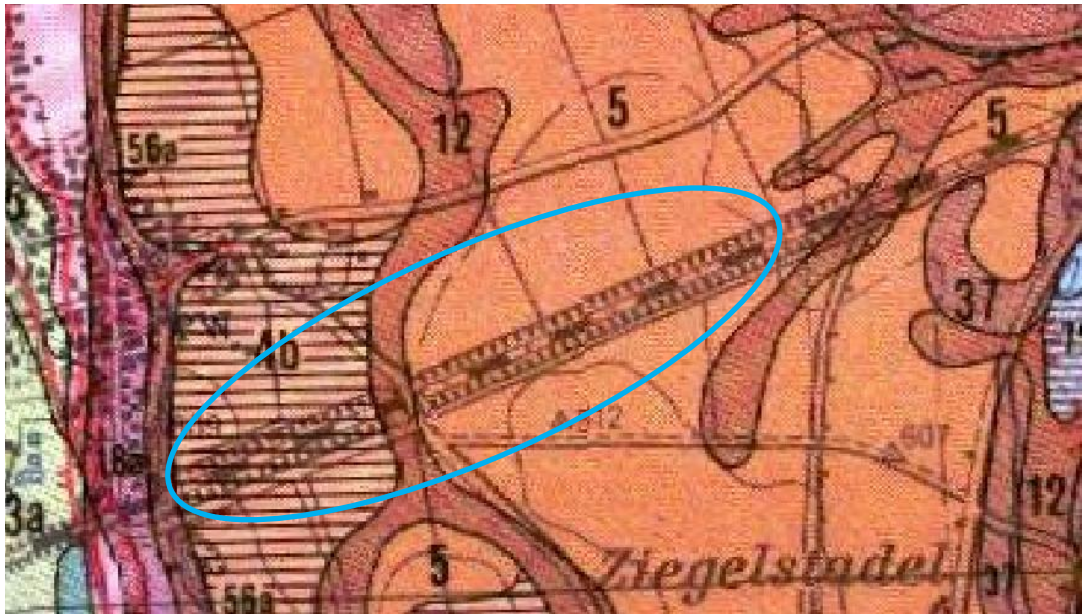


Abb. 4 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand 15.07.2025

Bei der **Bodenart 4b** handelt es sich um schwarzerdeähnlichen Boden aus Löß mit einer Entwicklungstiefe von ca. 80 cm. Hier liegen Ackerböden der Ertragsklasse 5 mit Ackerzahlen > 76. Dies sind die besten Ackerböden im Gemeindegebiet.

Diese Bodenart weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und geringes Filtervermögen auf, woraus möglicherweise Probleme durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln entstehen können.

Die **Bodenart 12** ist ein Kolluvium aus Schluff bis Lehm, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmmassen, vorwiegend aus Lößlehm. Auch dieser Boden ist tief- bis sehr tiefgründig, jedoch ist er stark erosionsgefährdet.

Diese Bodenart weist eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit, eine hohe Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen auf und ist somit weniger empfindlich gegenüber Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Andererseits ist diese Bodenart örtlich grundwasserbeeinflusst und daher wiederum empfindlicher gegenüber Einträgen von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser. Der Wassersensible

Bereich deckt sich in etwa mit dem Vorkommen der Bodenart 12.

Diese Bodenart wird teilweise der Ertragsklasse 4 (nördlich der Bahnlinie) und teilweise der Ertragsklasse 5 (südlich der Bahnlinie) zugeordnet. Die Bonität der Böden liegt mit Ackerzahlen über 61 ebenfalls über dem Durchschnitt des Landkreises Landsberg a. Lech.

Bei der **Bodenart 5** handelt es sich um Braunerde aus Lößlehm. Bei geringmächtigen Deckschichten kommt auch Parabraunerde vor, ein tief- bis sehr tiefgründiger, schluffiger Lehmboden, häufig mit schluffreicher Deckschicht. Auch diese Bodenart ist örtlich pseudovergleyt. Im Bereich der Bodenart 5 liegen Ackerböden der Ertragsklasse 4 mit Ackerzahlen zwischen 61 und 75.

Diese Bodenart weist eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit, eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität sowie ein mittleres Filtervermögen auf und ist somit zumindest außerhalb der grundwasserbeeinflussten Bereiche relativ wenig anfällig für Schadstoffeinträge.



Abb. 5 natürliche Ertragsfähigkeit (Acker/Grünland), ohne Maßstab; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Geobasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand 15.07.2025  
gelb: Ertragsklasse 4, Werte der Bodenschätzung zwischen 61 und 75  
braun: Ertragsklasse 5, Werte der Bodenschätzung zwischen 76 und 100

### 2.6.2 Altlasten

Westlich des Plangebiets im Lechtal befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Auffüllung südlich der Bahnlinie München - Kaufering Nähe St. Leonhardskapelle“. Allerdings können nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde auch im Plangebiet entlang der Bahnstrecke Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, da erfahrungsgemäß generell im Umfeld von Bahnstrecken bahntypische Auffüllungen und Bodenbelastungen vorhanden sein können.

Konkrete Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht bekannt.

## 2.7 Denkmäler

### 2.7.1 Bodendenkmäler

**Archäologische Fundstellen** innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

### 2.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Bei der in rd. 300 m Entfernung vom Plangebiet gelegenen kath. Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer im Zentrum von Alt-Kaufering handelt es sich jedoch um ein weithin sichtbares Baudenkmal (Aktenummer D-1-81-128-1). Die Sichtbeziehungen zur Kirche sind beim Bau von Agri-PV-Anlagen in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zu erhalten.

## 2.8 Wasser

### 2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 15.07.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden. Genaue Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Hinweise zum Grundwasserstand liefert jedoch die Bodenkarte. Im Bereich der Bodenart 12 befindet sich ein wassersensibler Bereich

Für die innerhalb des Geltungsbereichs regelmäßig anzutreffenden Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzung, Agri-PV-Anlagen) reichen die vorliegenden Angaben aus. Bei anderen Nutzungen/ Bauvorhaben sind ggf. die Wasser- und Bodenverhältnisse vorab für den konkreten Standort zu untersuchen.

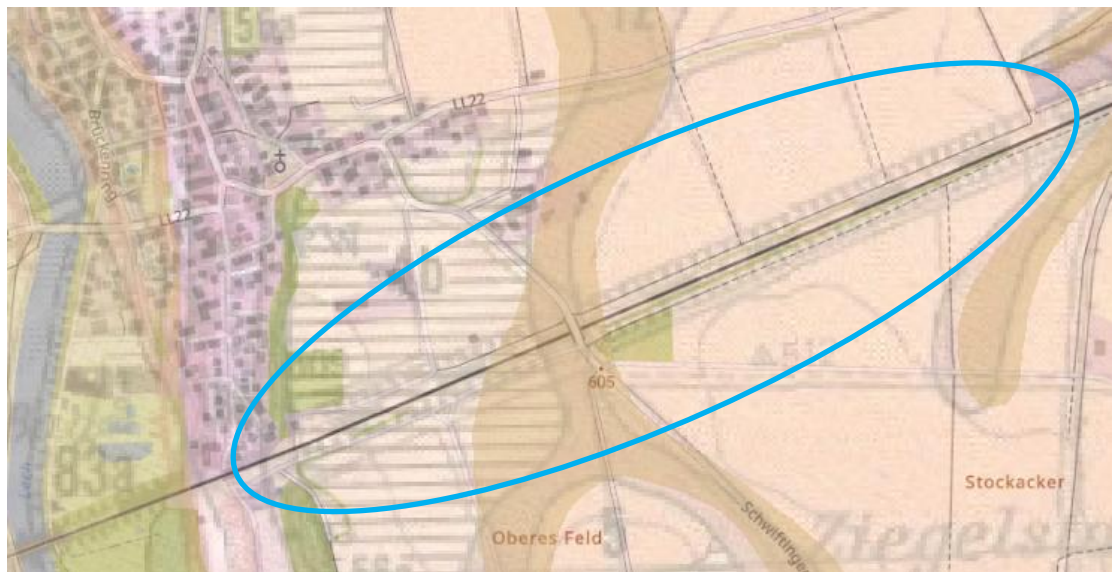


Abb. 6 Standortkundliche Bodenkarte München Augsburg überlagert mit wassersensiblen Bereich, ohne Maßstab, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand 16.07.2025

### 2.8.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer sowie Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, sind von der Planung nicht betroffen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut zeigt jedoch einige mögliche Fließwege bei Starkregen mit teilweise starkem Abfluss und drei kleinere Aufstaubereiche nördlich und südlich der Bahnlinie. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Plangebiet hat.

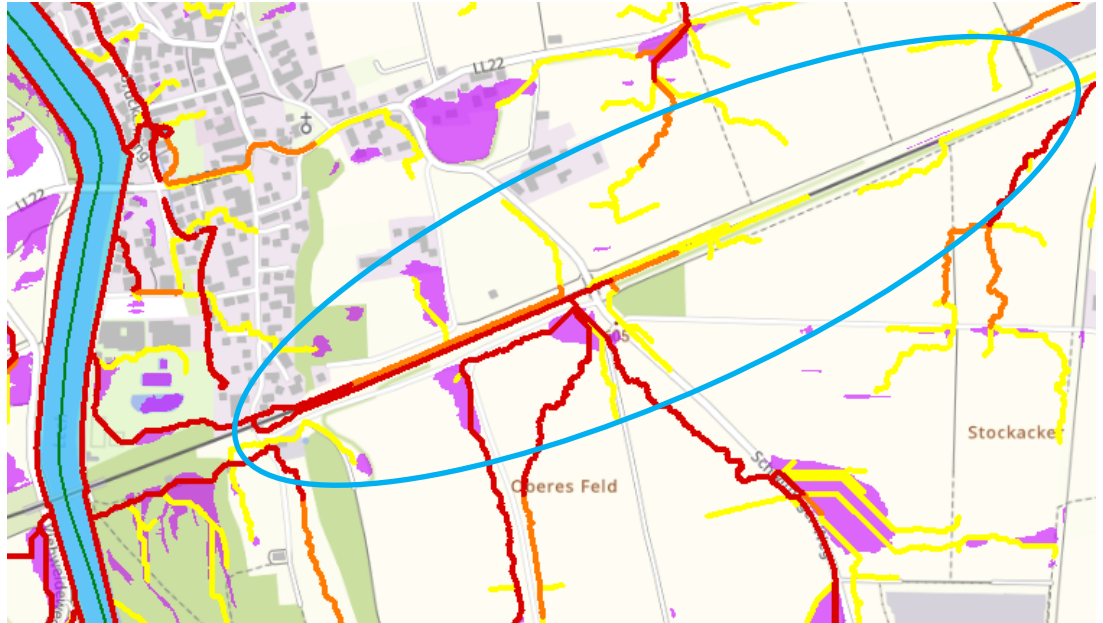


Abb. 7 Standortkundliche Bodenkarte München Augsburg überlagert mit wassersensiblen Bereich, ohne Maßstab, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand 16.07.2025

### 2.8.3 Trinkwasserschutzgebiete

Die südwestliche Ecke des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes St. Leonhard, Schutzzone II.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm, 01.06.2023

Leitbild Bayern 2035

Seite 5 (...) Die bayerische Energiepolitik setzt auf die Drei-Säulen-Strategie „Effiziente Verwendung von Energie“, „Nachhaltige Stromerzeugung“ und „Notwendiger Stromtransport“. Die Nutzung der erneuerbaren Energien und der Ausbau der Energienetze sollen weiter intensiviert werden. Der Ausbau wird in erheblichem Maß Veränderungen im Landschaftsbild mit sich bringen und zu zusätzlichen Nutzungskonflikten führen, die es, wo möglich, kreativ und multifunktional zu lösen gilt.

Seite 9 **Wir wollen eine nachhaltige Energieinfrastruktur sicherstellen. Wir wollen bei der Errichtung von neuen Anlagen und Energieleitungen ökologische und kulturräumliche Belange berücksichtigen**, Kraft-Wärme-Koppelung nutzen und die Bürger konsequent einbinden. Wir wollen dabei einen sicheren und klimafreundlichen Mix aus vorwiegend erneuerbaren Energieträgern sowie Infrastrukturen zur Energiespeicherung verwirklichen. Wir wollen darauf achten, dass ein Großteil der Wertschöpfung durch erneuerbare Energien im ländlichen Raum verbleibt.

#### LEP 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- (...)

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

- (...)

Zu 1.3.1 (B) (...) trägt **die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger** - Wasserkraft, Biomasse, **Solarenergie**, Windkraft und Geothermie – dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern (vgl. 6.1).

#### LEP 2 Raumstruktur

##### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- (...)

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Zu 2.2.5 (B) Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und

gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- (...)

**- die Nutzung der regionalen Wertschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Tourismuspoteziale ergeben**

**- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.**

## LEP 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für **die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit** nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, **erneuerbaren Energien** und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

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

Zu 5.4.1 (B) Die bäuerlich geprägte Agrarstruktur mit multifunktional ausgerichteten Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben sowie die nachhaltige Forstwirtschaft dienen u.a. der Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Lebensmitteln, erneuerbarer Energie und nachwachsenden Rohstoffen, der Sicherung attraktiver Kulturlandschaften, der biologischen Vielfalt sowie dem Erhalt der vielfältigen räumlichen Identität Bayerns. **Für diese Agrar- und Waldstruktur sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen auch in Zukunft zu gewährleisten und zu sichern.**

(...) Nach wie vor werden Flächen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen und damit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen. **Im Rahmen weiterer Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen kommt dem Erhalt von für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen, vor allem Flächen mit hoher Ertragsfunktion, eine besondere Bedeutung zu.**

## LEP 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im übertragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,

- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

Zu 6.1.1 (B) Eine sichere, bezahlbare und klimafreundliche Energieversorgung trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen bei. Hierzu ist der weitere Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur erforderlich. Schwerpunkte des Um- und Ausbaus der Energieversorgungssysteme liegen bei

- der Energieerzeugung und -umwandlung (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger, hocheffiziente Gas- und Dampfkraftwerke und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen),
- den Energienetzen zur Optimierung der überregionalen und regionalen Energieversorgung (Strom, Gas, Mineralöl, Wärme, Wasserstoff) und
- der Energiespeicherung (z.B. Pumpspeicherkraftwerke, „Power to Gas“, insbesondere Wasserstoff, oder andere Speicher).

Bei der Abmilderung des Klimawandels und der Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels kommt einer Energiewende hin zu klimaneutraler Energieerzeugung eine zentrale Rolle zu. Dies ist daher bei Produktion, Speicherung und Verteilung zu beachten.

## 6.2 Erneuerbare Energien

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Zu 6.2.1 (B) Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Die Ziele für den Anteil der erneuerbaren Energie leiten sich aus den internationalen, nationalen und bayerischen Energie- und Klimaschutzzielen sowie dem Bayerischen Klimaschutzgesetz ab. Um diese Ziele erreichen zu können ist ein Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen und Gebietskategorien notwendig, wenngleich eine dezentrale Konzentration aufgrund der erforderlichen Netzanschlüsse angestrebt werden sollte und mittels der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten auch unterstützt wird (vgl. 6.2.2 und 6.2.3).

### 6.2.3 Photovoltaik

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

### Zu 6.2.3 (B)

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

**Aufgrund der mit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen verbundenen Flächeninanspruchnahme kommt einer effizienten und multifunktionalen Flächennutzung besondere Bedeutung zu. Besonders effektiv kann dies durch sogenannte Agri-Photovoltaik, die die Erzeugung von Solarstrom mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche verbindet, oder die Kombination mehrerer Energieerzeugungsarten an einem Standort erfolgen.**

### 3.2 Regionalplan für die Region 14, München, 2019

BIV Wirtschaft und Dienstleistungen

6 Land- und Forstwirtschaft

G 6.1 Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.

7 Energiegewinnung

G 7.1 Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.

Zu G 7.1 (...) Bei der Umstellung auf erneuerbare Energien sind in der Region München insbesondere nachhaltig zu nutzende Biomasse, Geothermie und Solarenergie von Bedeutung. (...)

G 7.2 Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden.

G 7.3 Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.

G 7.4 Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Zu G 7.4 Mit deutschland- und europaweit überdurchschnittlich viel Sonnenstunden und Globalstrahlung (1.100 - 1.200 Kilowatt-Stunden pro m<sup>2</sup>) bestehen in der Region München gute Voraussetzungen, die Solarenergie für die Strom- und Wärmeerzeugung zu nutzen. Die vorrangige Nutzung von Dächern und Fassaden für Kollektoren und Solarzellen und der vorrangige Bau von Photovoltaikfeldern auf bereits versiegelten Flächen bzw. im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur **helfen, Flächen zu sparen und das Landschaftsbild zu schonen, landwirtschaftliche Flächen können für die Nahrungsmittelproduktion erhalten bleiben.**

### 3.3 Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans durch einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche sowie durch die Sicherung hochwertiger, landwirtschaftlicher Nutzflächen. Gleichzeitig wird der Ausbau der erneuerbaren Energien vorangetrieben. Dies erfolgt durch eine in Form von Agri-PV-Anlagen festgesetzte Mehrfachnutzung der Flächen.

### 3.4 Planungsrecht

Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Außenbereich (Freiflächen-PV-Anlagen) innerhalb eines 200 m breiten Korridors (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) entlang von Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (Privilegierung). Seit dem 1. Januar 2025 sind Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb dieser Korridore in Bayern gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a), bb) BayBO zusätzlich auch verfahrensfrei.

In den privilegierten Bereichen ist für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen keine Bauleitplanung mehr erforderlich. Die Privilegierung hindert die Gemeinde jedoch nicht daran, die vom Gesetzgeber mit der Privilegierung getroffene planeretzende Zuweisung bestimmter Vorhaben in den Außenbereich durch eigene Bauleitplanung zu ersetzen. Der Überplanung der privilegierten Fläche als solcher kann der Einwand fehlender Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nicht entgegengehalten werden.

Zudem sind sog. Agri-PV-Anlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ebenfalls privilegiert, sofern diese in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb stehen, die Grundfläche einen Wert von 25.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und nicht mehr als eine Anlage je Hofstelle/Betriebsstandort betrieben wird. Darüber hinaus ist auch für Agri-PV-Anlagen ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

### 3.5 Flächennutzungsplan

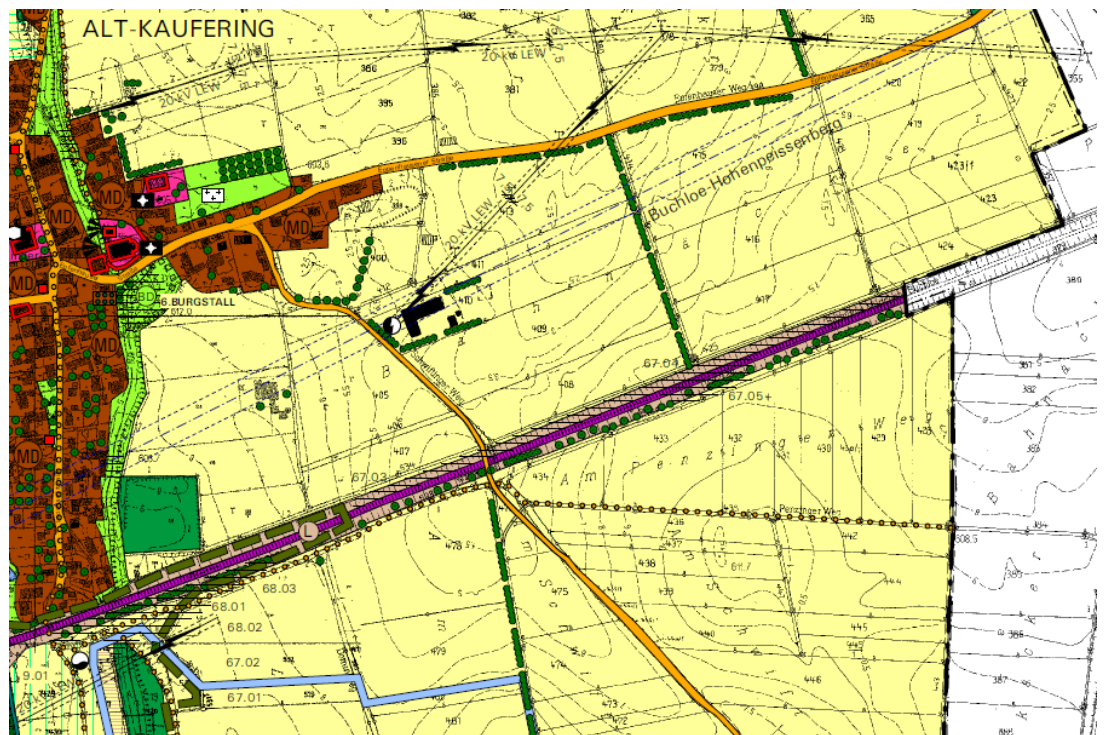


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die dominierende Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für die Landwirtschaft, welche durch geplante Schutz- und Leitpflanzungen gegliedert werden sollen. Entlang der Bahntrasse, welche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt

ist und nicht der Planungshoheit der Gemeinde unterliegt, sind Flächen mit ökologischer Bedeutung dargestellt. Südlich der Bahnlinie und entlang des Penzinger Wegs verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB. Die Fuß- und Radwegeverbindung nach Penzing wird durch die Planung nicht berührt.

### **3.6 Bebauungspläne und Satzungen**

Unmittelbar südlich grenzt auf der Fl.-Nr. 475, Gemarkung Kaufering, eine Ausgleichsfläche an. Diese liegt im Umgriff des Bebauungsplans Höschlacker, der auf einer Fläche von 5.700 m<sup>2</sup> die Entwicklung eines Feldgehölzes mit Strauchsaum und buchtigen Rändern sowie vorgelagerten Gras-Kraut-Fluren vorsieht. Diese Fläche wird mit gleichlautenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Bahnäcker aufgenommen, um diese Nutzung unabhängig vom Betrieb der zugehörigen Freiflächen-PV-Anlage zu regeln.

### **3.7 Städtebauliche Rahmenpläne**

Der Marktgemeinderat hat am 09.04.2025 sein Standortkonzept für Freiflächen-PV-Anlagen beschlossen.

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass im Gemeindegebiet von Kaufering Flächen vorhanden sind, die sich uneingeschränkt für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche östlich der Augsburgener Straße, direkt an der Gemeindegrenze zu Hurlach sowie um Flächen westlich und östlich der Bahnlinie Kaufering – Landsberg. Diese geeigneten Flächen umfassen ca. 35 ha. Davon liegen knapp 8 ha innerhalb vorbelasteter, jedoch nicht privilegierter Bereiche entlang der eingleisigen Bahnlinie nach Landsberg.

Entlang der Bahnlinie München - Buchloe befindet sich beidseits ein 200 m breiter Korridor innerhalb dessen Freiflächen-PV-Anlagen gem. § 35 BauGB privilegiert sind. In diesem Korridor sind keine uneingeschränkt geeigneten Flächen vorhanden. Zwischen der Bahnlinie Kaufering – Landsberg und dem Lech überlagern sich die beiden Restriktionen Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug. Östlich des Lechs liegen landwirtschaftlichen Böden mit einer überdurchschnittlichen Bonität.

Das Lechtal ist auf Grund einer Vielzahl an Ausschluss- und Restriktionskriterien für jegliche Form von Freiflächen-PV-Anlagen tabu.

Der Marktgemeinderat vertritt die Auffassung, dass zunächst die uneingeschränkt geeigneten Flächen ohne Einschränkungen (mit Vorbelastungen) entwickelt werden sollen. Daher hat sich der Marktgemeinderat darauf verständigt, mit erster Priorität die Flächen entlang der Bahnlinie Kaufering – Landsberg zu entwickeln und mit zweiter Priorität die Flächen an der Gemeindegrenze zu Hurlach.

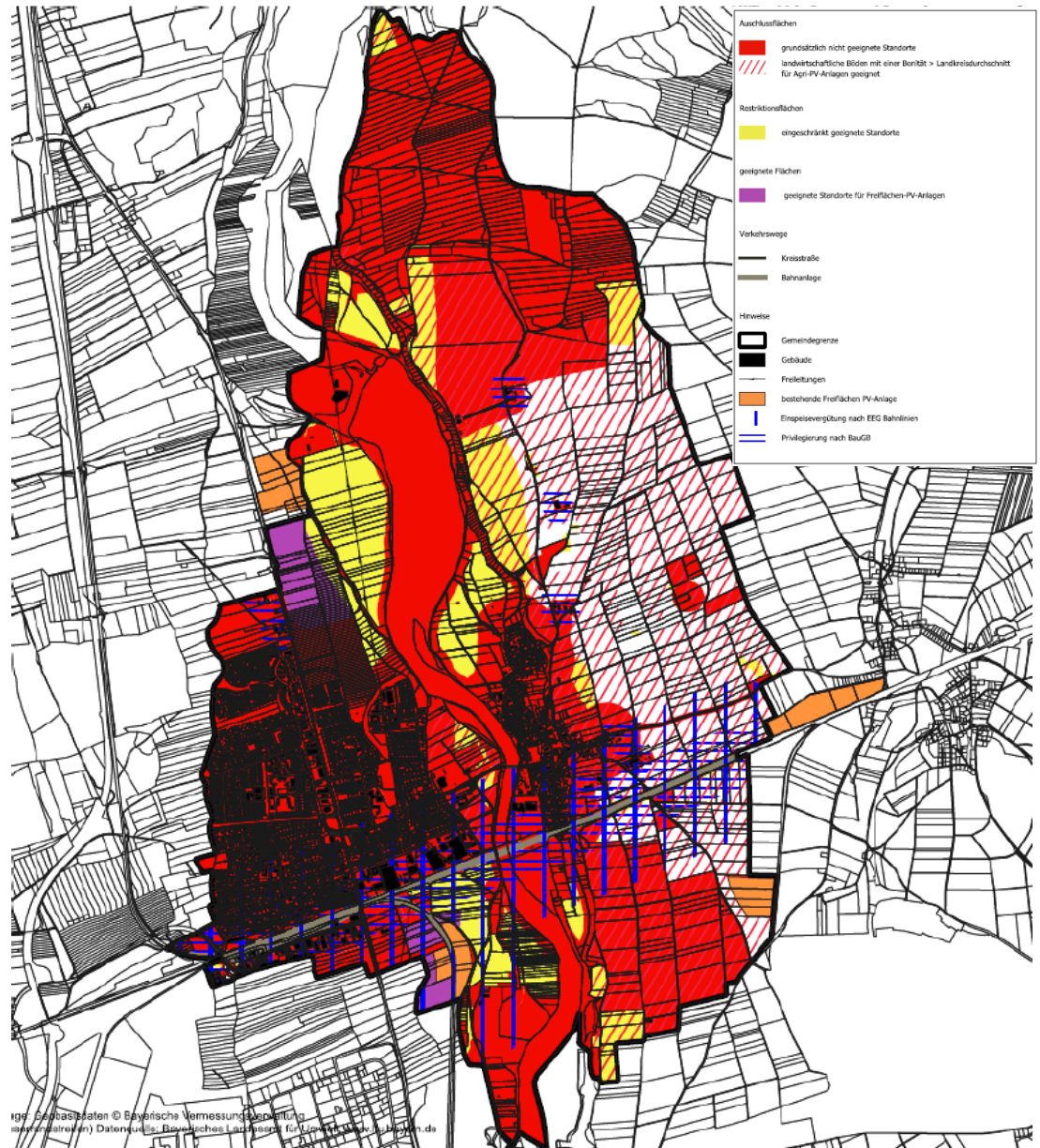


Abb. 9 Karte 3 des Standortkonzepts für Freiflächen-PV-Anlagen, ohne Maßstab, Stand 06.02.2025

### 3.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan hat insbesondere die Schonung hochwertiger Acker- und Weideflächen zum Ziel. Im Bebauungsplan werden ausschließlich Agri-PV-Anlagen zugelassen, um eine Mehrfachnutzung der Flächen zu gewährleisten und die Flächen für die Nahrungsmittelproduktion zu sichern, da es sich hier auf Grund der Nähe zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Bonität der Böden um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt.

Mit der vorliegenden Planung wird daher der Zielkonflikt zwischen dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung überdurchschnittlich geeigneter Böden und der Erzeugung regenerativer Energie auf vorzugsweise zu nutzenden Flächen entlang von

überörtlichen Verkehrswegen moderiert. Vorgaben aus Landes- und Regionalplanung, konkrete Standorteignung und Interessen örtlicher Betriebe können damit in Ausgleich gebracht werden.

### **3.9 Auslegungsfrist**

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Flächen für Land- und Forstwirtschaft**

Der Bereich zwischen Alt-Kaufering und der Gemeindegrenze zu Penzing soll auf Grund der überdurchschnittlichen Bonität der Böden und der Nähe der Flächen zu den landwirtschaftlichen Betrieben langfristig als landwirtschaftliche Produktionsfläche gesichert werden. Aus diesem Grund wird der größte Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zulässig sind neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe, die der gartenbaulichen Erzeugung (Baumschule) dienen.

Agri-PV-Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits dem Ziel, Schutz des Landschaftsbildes gerecht zu werden und andererseits die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen. Mit dieser Festsetzung einer Mehrfachnutzung entspricht die Marktgemeinde den Zielen der übergeordneten Planungen, dem Gebot des Flächensparens und bringt die Energiewende voran.

Die Anzahl der Agri-PV-Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht begrenzt. Jedoch ist die Größe jeder einzelnen Anlage auf max. 2,5 ha beschränkt. Die Größe bezieht sich auf die Fläche der Agri-PV-Anlage innerhalb der Einzäunung.

Da Agri-PV-Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs keinen Eingriff verursachen sollen, welcher ausgeglichen werden müsste, werden die entsprechenden Anforderungen festgesetzt. Die entsprechenden Kriterien und Hinweise finden sich in folgenden Schreiben:

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024: Hinweise zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen.  
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 06.05.2025: Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei nach § 35 Absatz 1 Nr. 8 b) BauGB privilegierten Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Klassische Freiflächen-PV-Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs jedoch unzulässig.

Die Festsetzung der Waldflächen südlich der Bahnlinie, östlich des Schwiftinger

---

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Wegs orientiert sich am Bestand bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans Photovoltaik Höschlacker.

#### **4.2 Zulässigkeit und Definition von besonderen Solaranlagen (Agri-PV-Anlagen)**

Gemäß Art 57 Abs. 1 Nr. 3 a) bb) BayBO sind Freiflächen-PV-Anlagen innerhalb eines Korridors von 200 m beidseits von Hauptschienenwegen verkehrsfrei. Im vorliegenden Fall sind zum Schutz des Landschaftsbildes klassische Freiflächen-PV-Anlagen ausgeschlossen und auch Agri-PV-Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie räumlich und funktional einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind.

Agri-PV-Anlagen sind Photovoltaik-Anlagen in der freien Landschaft, bei denen die Flächen unter bzw. zwischen den Modulen weiterhin zu 85 % landwirtschaftlich genutzt werden. Dabei muss sichergestellt sein, dass der Ertrag der Kulturpflanze(n) auf der Gesamtprojekfläche nach dem Bau der Agri-PV-Anlage mindestens 66 % des Ertrags der Kulturpflanzen eines Referenzertrags von einer Fläche ohne Solaranlagen beträgt.

#### **4.3 Von Bebauung frei zu haltende Flächen**

Im Südwesten des Geltungsbereichs befinden sich Flächen innerhalb derer sowohl klassische Freiflächen-PV-Anlagen als auch Agri-PV-Anlagen unzulässig sind. Es handelt sich dabei um Flächen, welche gemäß dem Standortkonzept für Freiflächen-PV-Anlagen nicht für die Errichtung derselben genutzt werden sollen, weil sie im Trinkwasserschutzgebiet liegen.

Nördlich der Bahnlinie werden gemäß Standortkonzept auf Grund des Schutzabstands zur Wohnbebauung alle Freiflächen-PV-Anlagen auf einer Fläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

Gemäß den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 10.12.2021) und der Hinweise „Standorteignung“ (Stand 12.03.2024) sind Trinkwasserschutzgebiete Ausschlusskriterien für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen.

#### **4.4 Verkehr und Erschließung**

Die technische und verkehrliche Erschließung ist für jedes Vorhaben einzeln zu prüfen und sicher zu stellen.

Die Bahntrasse unterliegt als gewidmete Bahnbetriebsanlage nicht der Planungshoheit der Gemeinde und ist daher lediglich nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Für sie gilt der Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB.

#### **4.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

##### *4.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Bahnlinie mit ihren begleitenden Böschungen und Vegetationsstrukturen stellt eine wichtige Biotopverbundachse für Trockenstandorte dar. Gemäß der Karte C.3

des Arten- und Biotopschutzprogramms befinden sich hier regional bedeutsame Magerrasen entlang der Bahndämme, die als Vernetzungsstrukturen für wärme- und trockenheitsliebende Organismen erhalten und optimiert werden sollen.

Auf Grund des Fachplanungsvorbehalts kann diese Funktion durch den Bebauungsplan leider nicht gestärkt werden. Auf sinnvolle, grünordnerische Festsetzungen muss daher verzichtet werden.

Es handelt sich um Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Flächen mit ökologischer Bedeutung dargestellt sind und zumindest teilweise in der Artenschutzkartierung als sonstige Lebensräume geführt werden und teilweise als Biotop kartiert sind. Nachdem die Bahn nicht mehr verpflichtet ist, diese Flächen zu pflegen, verbuschen diese mehr und mehr und die Magerrasen gehen zurück.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde war vorgesehen, die Fläche 2025 und 2026 vom Landschaftspflegeverband pflegen zu lassen. Jedoch stehen derzeit keine Finanzmittel für diese Maßnahmen zur Verfügung.

Südlich der Bahnlinie, wo der Dominiweg auf den Wirtschaftsweg parallel zur Bahn trifft, befindet sich auf einer Kreuzung ein Bestandsbaum, der zum Erhalt festgesetzt wird. Unter dem Baum befindet sich ein Wegkreuz. Gemeinsam mit dem Baum handelt es sich um eine erhaltenswerte, das Landschaftsbild prägende Situation.

#### 4.5.2 *Eingriffsregelung*

Gem. § 14 BNatSchG bestehen Eingriffe in Natur und Landschaft in Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild **erheblich beeinträchtigen** können.

Die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung widerspricht in der Regel nicht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sofern sie den Anforderungen an die gute fachliche Praxis entspricht und soweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu vermeiden und, sollte dies nicht möglich sein, auszugleichen. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines Bebauungsplanes realisiert wird.

Sofern Freiflächen-PV-Anlagen eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zur Folge haben, ist grundsätzlich ein Ausgleich zu erbringen.

Nachdem Freiflächen-PV-Anlagen in der Regel keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts hervorrufen, da insbesondere der Versiegelungsgrad in der Regel deutlich niedriger ist, als bei anderen Bauvorhaben, wird unter bestimmten Voraussetzungen davon ausgegangen, dass Freiflächen-PV-Anlagen keinen Ausgleichsbedarf auslösen.

In den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 wird ein vereinfachtes Verfahren vorgestellt für eine rechtssichere Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen ohne Ausgleich des Naturhaushalts.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Der Ausgangszustand der Anlagenfläche gehört zu den Offenland-Biotop- und

Nutzungstypen und weist einen Grundwert von kleiner gleich 3 Wertpunkten auf und hat für die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung

- Die Anlagenfläche einer Anlage beträgt maximal 2,5 ha
- Die Projektionsfläche beträgt weniger als 60% der gesamten Anlagenfläche
- Der Anteil der Versiegelung auf der Anlagenfläche durch Wege, Trafos etc. (ausgenommen sind Rammpfähle) beträgt maximal 2,5%
- Die PV-Anlage ist keine Ost-West ausgerichtete Anlage mit satteldachförmiger Anordnung der Modultische
- Der Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden beträgt 80 cm
- Die Gründung der Module erfolgt mittels Rammpfählen

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um Ackerböden oder intensiv genutztes Weideland, so dass von einem Biotopwert von 3 Wertpunkten ausgegangen werden kann.

Die übrigen Voraussetzungen werden im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine eingehende Standortanalyse für Freiflächen-PV-Anlagen in der Marktgemeinde Kaufering vorangegangen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs von den in den ministeriellen Hinweisen<sup>2</sup> genannten Eignungs- und Ausschlusskriterien lediglich die überdurchschnittliche Bonität der Ackerböden gegen Freiflächen-PV-Anlagen spricht. Somit sind auch keine weiteren naturschutzfachlichen Restriktionen vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch im Einzelfall noch zu klären.

Nachdem bei Agri-PV-Anlagen per definitionem mindestens 85 % der Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und die landwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Eingriff anzusehen ist, kann in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen unter Ziffer A 3.1 davon ausgegangen werden, dass Agri-PV-Anlagen die geforderten Mindeststandards für PV-Anlagen ohne naturschutzfachlichen Ausgleich erfüllen.

Sofern Befreiungen von den Festsetzungen nach Ziffer A 2.1.1 gewährt werden, muss der Eingriff durch die Agri-PV-Anlage in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen werden.

Unabhängig von Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten, Biotop und biologische Vielfalt ist der Eingriff in das Landschaftsbild je nach Agri-PV-Anlage bei allen Vorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Dieser Ansatz berücksichtigt agrarstruktureller Belange und die Bodenschutzklausel des BauGB, da keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 10.12.2021)

#### 4.5.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei jedem Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Insbesondere sind Flächen für Agri-PV-Anlagen frühzeitig auf Wiesenbrüter zu untersuchen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen, wie Vergrämung und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, rechtzeitig eingeleitet werden können.

### 4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung	Keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung, Mehrfachnutzung von Flächen
Extreme Niederschläge	Keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung, Mehrfachnutzung von Flächen
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Regelung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen,

### 4.7 Flächenbilanz

s. Umweltbericht

## 5. Alternativen

Eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche Nutzung drängt sich für die Außenbereichsflächen im Geltungsbereich nicht auf.

Es gab unterschiedliche Überlegungen zur Abgrenzung des Geltungsbereichs. Zunächst war ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes noch im Geltungsbereich enthalten. Da jedoch kein Planungserfordernis für die Überplanung des LSG besteht, wurde der Geltungsbereich hier zurückgenommen.

## 6. Verwirklichung der Planung

### 6.1 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung zu beachten sind durch die Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse:

#### 6.1.1 *Ausgleich und Artenschutz*

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Genehmigung jeder einzelnen Agri-PV-Anlage ist gesondert zu prüfen, ob der Eingriff kompensiert werden muss. Voraussetzung hierfür ist die korrekte Bewertung des Ausgangszustands der Eingriffsfläche.

Bei jeder einzelnen geplanten Agri-PV-Anlage sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gesondert zu prüfen und zu beachten.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, (...) oder gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

#### 6.1.2 *Denkmalschutz*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blf\_d\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Unter-

suchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Bei der kath. Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer handelt es sich um ein weithin sichtbares Baudenkmal (Aktenummer D-1-81-128-1), das bei der Planung von Agri-PV-Anlagen im Einzelfall zu berücksichtigen ist.

### 6.1.3 Brandschutz

Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen. Jeder Anlage ist in einem Alarmplan eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen. Die Zugänglichkeit zu den Anlagen für die Feuerwehr ist beispielsweise über die Verwendung von Doppelschließzylindern sicherzustellen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es sind Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 einzurichten.

Die Löschwasserversorgung wird vsl. über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr Kaufering erfolgen.

### 6.1.4 Wasser- und Bodenschutz

Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Nach Möglichkeit sind Trockentransformatoren oder Ester-befüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen. Die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Trafo-Gebäudes ist so zu wählen, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bau- und anlagebedingte Einträge von Schwermetallen wie z. B. Zink in den Boden bzw. das Grundwasser sind durch die Auswahl geeigneter Materialien der Stahlprofile, Stahlrohre oder Stahlschraubanker im Bereich der wassergesättigten Bodenzone zu vermeiden.

Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.

Sollten wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, ist ggf. die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft des LRA LL zu beteiligen.

### 6.1.5 *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Sollten während der Erdarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

### 6.1.6 *Technische Erschließung*

Die technische Erschließung, einschließlich geeigneter Einspeisepunkte und freier Netzkapazitäten sind von jedem Vorhabenträger für die jeweilige Anlage vorab zu klären.

### 6.1.7 *Blendgutachten*

Die Bahnlinie verläuft im Geltungsbereich in einem Geländeeinschnitt. Von Agri-PV-Anlagen ausgehende Blendwirkungen, welche den Bahnverkehr beeinträchtigen, sind somit zwar eher nicht zu befürchten. Im Einzelfall ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen, dass von der Agri-PV-Anlage keine Gefährdung des Bahnverkehrs und keine Blendwirkung auf angrenzende Straßen oder andere schutzwürdige Nutzungen ausgeht.

Kaufering, den .....

.....  
Thomas Salzberger Erster Bürgermeister