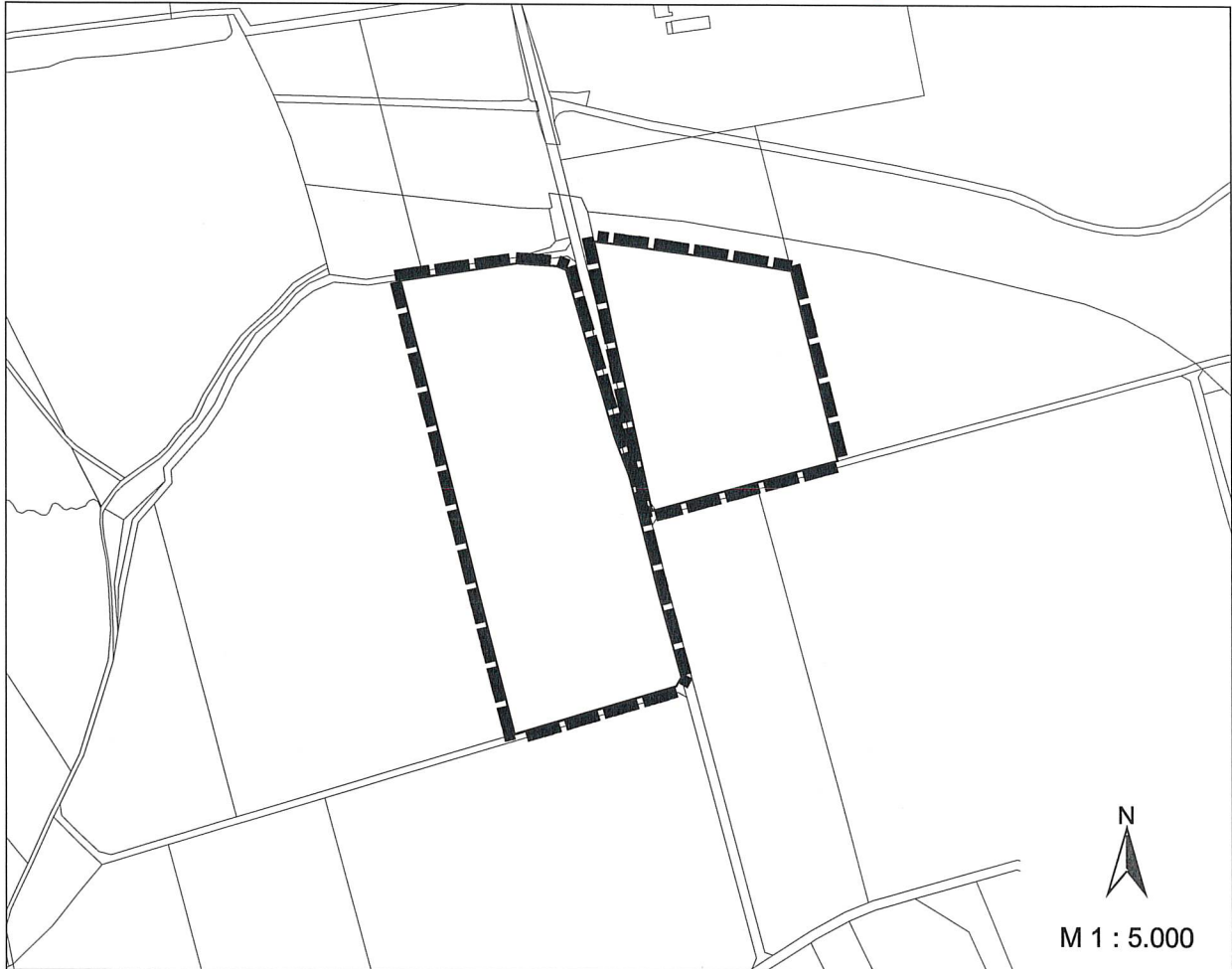


# STADT DORFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SO FREIFLÄCHEN-PV-ANLAGE UNTERSTOLLNKIRCHEN"

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Stadt Dorfen

### Lageplan



Die Stadt Dorfen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB),  
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Fassung vom: 06.07.2022  
Geändert am: 26.07.2023  
Geändert am: 15.11.2023

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



#### Auskünfte:

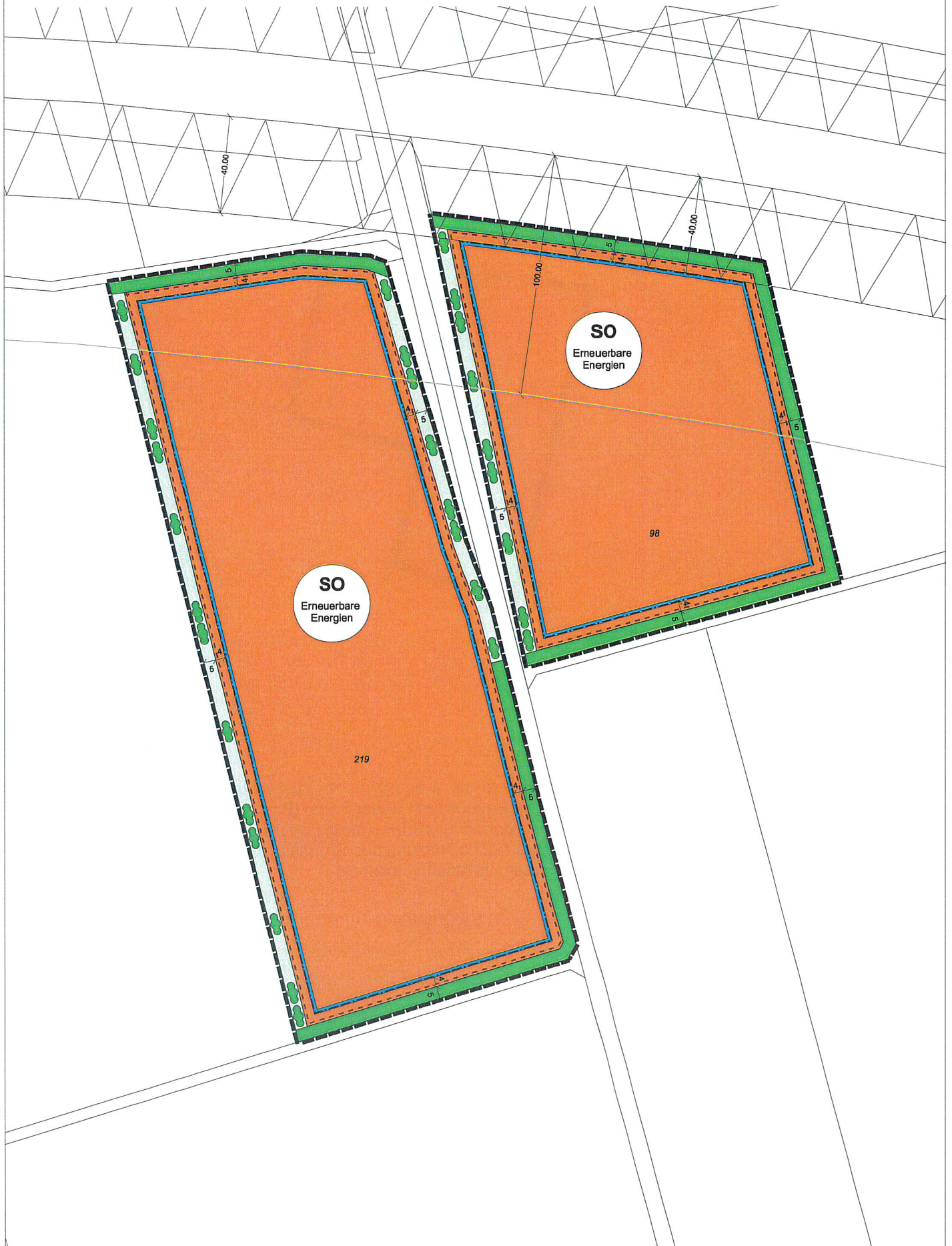
Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen  
Tel. 08081/4110 Fax 08081/41140  
E-Mail: rathaus@dorfen.de  
Internet: www.dorfen.de



BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SO FREIFLÄCHEN-PV-ANLAGE UNTERSTOLLNKIRCHEN", Stadt Dorfen

Fassung vom: 06.07.2022  
Geändert am: 26.07.2023  
Geändert am: 15.11.2023

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



# Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
- Zweckbestimmung Erneuerbare Energien -

a) Das Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ dient der Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie.

b) Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z. B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.

c) Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt gesamt 80 m<sup>2</sup>.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt 5,00 m Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt das natürliche Gelände.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenze

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze, aber nicht innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig.

### 5. Zufahrten

Die festgesetzten Grünflächen dürfen je Modulfeld durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrt darf eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen.

## 6. Einfriedungen



### Zaunanlage

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m als Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.  
 Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.  
 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

## 7. Grünordnung

7.1



### Private Grünfläche (Strauchhecke)

Die private Grünfläche ist als freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke zu gestalten und mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

7.2



### Private Grünfläche (Blühsaum)

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind umzusetzen:

- Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ oder Mahdgutübertragung von benachbarten Flächen
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.3



### Zu pflanzende Strauchgruppe aus fünf Sträuchern

Für die zu pflanzenden Strauchgruppen sind nur standortgerechte, heimische Straucharten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen) zulässig. Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.

7.4

Die im Bereich des Sondergebietes innerhalb des eingezäunten Bereiches liegenden Flächen sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Bodenvorbereitung
- Ansaat einer Wiesenmischung der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ oder Mahdgutübertragung von benachbarten Flächen
- Extensive Nutzung durch 1-2-schürige Mahd und/oder Beweidung mit 0,8-1,0 GV/ha
- Der erste Mahddurchgang hat in der Zeit vom 15.06. bis 30.06., der zweite Mahddurchgang in der Zeit vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen
- 10 % bis 15 % der Fläche sind bei den einzelnen Durchgängen von der Mahd auszunehmen
- Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mindestens 10 cm; Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zu anderen bzw. in Streifen.
- Während der Entwicklungsphase bei Bedarf zusätzliche Mahddurchgänge zur Reduzierung ggf. bestehender Nährstoffvorräte
- Abtransport des Mähgutes, kein Mulchen
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

7.5

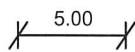
Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder einseitig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

- 7.6 Für die neu zu pflanzenden Sträucher sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

## 8. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig.

## 9. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

## B) Hinweise

1. 219 Flurstücksnummer, z. B. 219
2. — Flurgrenze
3. Ausgestaltung der Anlage
  - 3.1 Die Anlage ist so auszuführen, dass in Bezug auf die elektromagnetischen Felder die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.
  - 3.2 Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
  - 3.3 Beeinträchtigungen, die sich aufgrund des Autobahnverkehrs und aufgrund von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen am Autobahngelände ergeben, sind zu dulden.
  - 3.4 Die Gründung der Anlage ist mittels Schraub- und Rammfundamenten durchzuführen.
  - 3.5 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Freiflächen-PV-Anlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.
  - 3.6 Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.
  - 3.7 Eventuelle Emissionen, welche sich aufgrund der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben können, z. B. Staubemissionen, sind von den Betreibern der Anlage zu dulden.

#### 4. Grünordnung/Freianlagen

##### 4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher sowie als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

##### **Sträucher**

Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,

Höhe mindestens 60-100 cm

##### **Kletterpflanzen**

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Humulus lupulus (Hopfen)  
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
 Parthenocissus spec. (Wilder Wein)  
 Polygonum aubertii (Knöterich)

4.2 Die zu pflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

4.4 Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

#### 5. Denkmalschutz

5.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

5.2 Im Rahmen des Rückbaus der Anlage ist für den Ausschluss der Tiefenlockerung des Bodens ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.

5.3 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.

#### 6. Wasserwirtschaft/Bodenschutz

6.1 Wassergefährdende Stoffe: Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, des Bayerischen Wassergesetzes und der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung) zu beachten. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

6.2 Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.

Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

## 7. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 8. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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 AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

## 9. Anforderungen aufgrund der benachbarten Bundesautobahn A94

9.1 Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon auch Solartische und jegliche damit im Zusammenhang stehende Anlagen über der Erdgleiche. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Es wird jedoch auf eine mögliche Privilegierung hingewiesen, welche jedoch nicht von einer gesonderten Antragstellung, ggf. im Rahmen der Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes im Baugenehmigungsverfahren, entbindet.

9.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ggfs. eine vertragliche Rückbauverpflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes für den Fall von kollidierenden Ausbauabsichten in der Anbauverbotszone abgeschlossen werden.

9.3 Bauliche Anlagen (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben.) im Bereich der Anbau- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/ Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

9.4 Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen.

## 10. Anforderungen aufgrund des gesetzlichen Artenschutzes

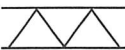

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten:

V 1: Rodungen von Gehölzbeständen sind weitestgehend zu vermeiden. Falls Eingriffe in Gehölzbestände dennoch notwendig sind, finden diese nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 30.09. (§39 V BNatSchG, Art. 16 I BayNatSchG) statt. Dadurch wird die Gefahr der Beeinträchtigung von vielen Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen.

V 2: Der Beginn des Baues hat zwischen dem 15. August und 15. März und damit außerhalb der Brutzeit von potenziellen Bodenbrütern, wie Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel, zu erfolgen. Eine Fortsetzung der Baumaßnahmen nach dem 15. März ist möglich, sofern diese ohne Unterbrechung erfolgt. Dadurch soll verhindert werden, dass es zu Brutvorkommen potenzieller Bodenbrüter im Eingriffsbereich kommt.

V.3: Falls eine Eingrünung der Anlage vorgesehen ist, sollte diese im Einklang mit den Habitatansprüchen der vorkommenden Vogelarten erfolgen.

**C) Nachrichtliche Übernahmen**

- 1.  40 m-Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A94
- 2.  100 m-Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn A94

**D) Ordnungswidrigkeiten**

- 1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- 2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

**E) Verfahrensvermerke**

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 06.07.2022 gefasst und am 24.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 06.07.2022 hat in der Zeit vom 25.10.2022 bis 29.11.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2022 hat in der Zeit vom 25.10.2022 bis 29.11.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

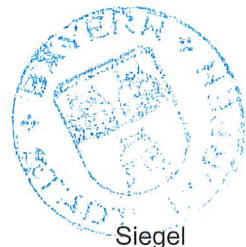
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 26.07.2023 hat in der Zeit vom 06.09.2023 bis 13.10.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 26.07.2023 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis 13.10.2023 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 15.11.2023 wurde am 15.11.2023 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Stadt Dorfen, den 16.11.23

  
 .....  
 Heinz Grundner  
 1. Bürgermeister



- 2. Der Bebauungsplan wurde aus der 20. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.



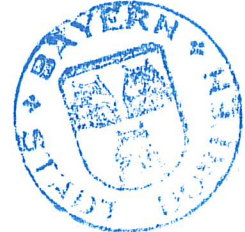
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 23.11.23; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.23 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Dorfen, den 08.01.24



Heinz Grundner  
1. Bürgermeister



Siegel



**Bebauungsplan Nr. 120**  
**„Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage**  
**Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen**

**- Begründung -**

Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2  
84405 Dorfen



Tel. 08081/411-0 Fax 08081/411-40  
E-Mail: [rathaus@dorfen.de](mailto:rathaus@dorfen.de)  
Internet: [www.dorfen.de](http://www.dorfen.de)

Fassung vom: 06.07.2022  
Geändert am: 26.07.2023  
Geändert am: 15.11.2023

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

## Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung .....	3
6. Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	5
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	5

## Anlagen zum Bebauungsplan

- Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung, Chieming (Faunula) (16.07.2023):  
Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Freiflächen-PV-Anlage  
„Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen Landkreis Erding
- SolPEG GmbH (24.01.2023): Blendgutachten - PVA Unterstollnkirchen

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Dorfen hat am 06.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“ aufzustellen, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen geändert (20. FNP-Änderung).

Im Rahmen der Ausgestaltung des planerischen Konzeptes wird unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse der Fokus auf die Einbindung der Photovoltaikanlage in die umgebende Landschaft gerichtet.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 5,86 ha große Plangebiet liegt nordwestlich von Unterstollnkirchen und wird als Ackerfläche intensiv genutzt. An den südöstlichen Teilbereich grenzt eine Kiesabbaufläche. Im Abstand von ca. 50 bis 30 m zur westlichen Teilfläche befinden sich Waldflächen. Die Bundesautobahn A94 verläuft nördlich des Plangebietes, des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutz- und Wegeflächen umgeben.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 120 „SO Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen vom 24.03.2006 ist der Änderungsbereich „Unterstollnkirchen“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bundesautobahn A94 verläuft nördlich des Änderungsbereiches.

#### **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien fest, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen. Durch Definition der zulässigen Nutzungen wird die Zweckbestimmung konkretisiert.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Die Modultischkonstruktion wird im zentralen Bereich der beiden Teilflächen positioniert, was durch die Baugrenzen entsprechend abgebildet ist. Vorgaben zur maximal zulässigen Höhe der Modultischkonstruktion sowie zu den für die Unterbringung der technischen Anlagen, wie z. B. der Transformatoren erforderlichen Nebengebäude stellen eine Einbindung der PV-Anlage in die umgebende Landschaft sicher. Gleiches gilt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der die Anlage umgebenden Einfriedungen.

##### 4.3 Bauliche Gestaltung

In Bezug auf die Ausgestaltung der Anlage enthält der Bebauungsplan Hinweise, die bei der Ausführung zu berücksichtigen sind.

##### 4.4 Grünordnung

Für die Bereiche des Sondergebietes, welche innerhalb der Einzäunung liegen, sind im Bebauungsplan detaillierte Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt, die eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der Bestandssituation gewährleisten. Differenzierte Festsetzungen zur Ausgestaltung der die PV-Anlage umgebenden Gebietseingrünung, vorrangig durch Heckenpflanzungen stellen eine Einbindung der Anlage in die Umgebung sicher und dienen zugleich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

#### **5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht (Planungsbüro U-Plan, 15.11.2023) ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Standortwahl (Lage im Anschluss an die Bundesautobahn auf intensiv genutzten Ackerflächen) und durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland) können in Kombination mit umfänglichen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Photovoltaikanlage, potentielle Beeinträchtigungen sowohl der Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch des Landschaftsbildes vermieden werden. Demzufolge besteht kein über die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen und grünordnerischen Maßnahmen hinausreichender naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

## **6. Artenschutz**

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant kann das Plangebiet für die Feldlerche sein, da diese die bestehenden Ackerflächen als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte nutzen kann.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei der Realisierung der Anlage die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten (s. Umweltbericht).

Zu der Freiflächen-PV-Anlage „Unterstollnkirchen“ wurde vom Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung, Chieming (Faunula) ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (Faunula, 16.07.2023). In diesem ist folgendes gutachterliches Fazit enthalten: „Im Wirkungsraum des Vorhabens, wurden einige planungsrelevante Vogelarten festgestellt.

Unter Beachtung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, werden durch das Projekt jedoch keine Verbotstatbestände gemäß §44 I BNatSchG verwirklicht.

Die nachgewiesenen Vogelarten können durch die Umsetzung gezielter Maßnahmen von der Anlage profitieren. Dadurch können die negativen Einflüsse der Etablierung einer solchen Anlage vermindert werden.“

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden folgende Maßnahmen angenommen und im Bebauungsplan verankert:

- V1: Rodungen von Gehölzbeständen sind weitestgehend zu vermeiden. Falls Eingriffe in Gehölzbestände dennoch notwendig sind, finden diese nur zu den gesetzlich zulässigen Zeiten und somit nicht von 01.03. bis 30.09. (§39 V BNatSchG, Art. 16 I BayNatSchG) statt. Dadurch wird die Gefahr der Beeinträchtigung von vielen Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen.
- V2: Der Beginn des Baues hat zwischen dem 15. August und 15. März und damit außerhalb der Brutzeit von potenziellen Bodenbrütern, wie Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel, zu erfolgen. Eine Fortsetzung der Baumaßnahmen nach dem 15. März ist möglich, sofern diese ohne Unterbrechung erfolgt. Dadurch soll verhindert werden, dass es zu Brutvor-

kommen potenzieller Bodenbrüter im Eingriffsbereich kommt.

- V3: Falls eine Eingrünung der Anlage vorgesehen ist, sollte diese im Einklang mit den Habitatansprüchen der vorkommenden Vogelarten erfolgen.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet wird von dem bestehenden Weg, welcher zwischen den beiden Teilflächen verläuft, erschlossen.

Die Stromeinspeisung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk Netz GmbH) gesichert.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 120 „SO Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Dorfen, den 16.11.23

Heinz Grundner  
1. Bürgermeister



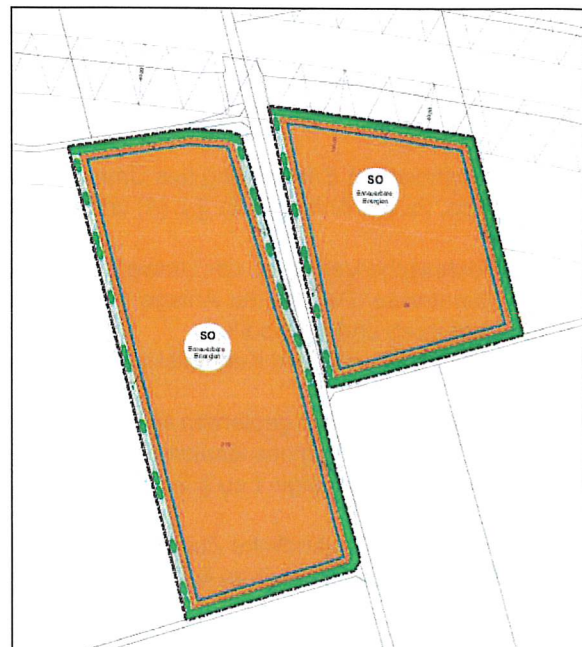
(Siegel)

Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger



# Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2  
84405 Dorfen



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Fassung vom: 06.07.2022  
Geändert am: 26.07.2023  
Geändert am: 15.11.2023

## Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	2
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	2
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	4
2.3.1	Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)	5
2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)	6
2.3.3	Verdichtung von Böden (baubedingt)	6
2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung (anlagebedingt)	6
2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses (anlagebedingt)	6
2.3.6	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)	6
2.3.7	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes / Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung/ (anlagebedingt)	6
2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)	7
2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	7
2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)	7
2.3.11	Wechselwirkungen	7
2.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	7
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
6.1	Verfahren und Methodik	9
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	9
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	9
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10

## 1. Einleitung

Die Stadt Dorfen hat am 06.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“ aufzustellen, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen geändert (20. FNP-Änderung).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,86 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage zu schaffen und zugleich deren Einbindung in die umgebende Landschaft sicherzustellen, wird als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Private Grünflächen, für welche detaillierte Pflanz- und Nutzungsvorgaben verankert werden, umgeben das Sondergebiet und dienen insbesondere der Reduzierung der Auswirkungen der PV-Anlage auf das Landschaftsbild. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse für die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen, zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Festsetzung der Höhe der Modultischkonstruktion), zu den Einfriedungen sowie zur baulichen Ausgestaltung der Anlage.

Die Anlage wird folgende Charakteristiken aufweisen:

- Gesamthöhe der Modultischkonstruktion von maximal 3,50 m
- Maschendrahtzaun um die gesamte Anlage mit einer Höhe von ca. 2 m bis 2,50 m
- Gründung der Modultische durch Rammfundamente ohne Einsatz von Beton
- 20° Neigungswinkel der Modultische
- Der Abstand zwischen den Modulreihen liegt praktisch zwischen 4 m und 5 m
- Eingrünung der gesamten Anlage durch 5 m breite Gehölzpflanzungen
- Entwicklung und Pflege von artenreichem und blütenreichem Grünland im Bereich der Photovoltaikanlage
- Nebengebäude für zwei Transformatorenstationen und einen Stromspeicher

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (20. Änderung).

Im Plangebiet sind keine Biotopkartierungen der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet als Ackerland mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Gemäß der Ergebnisse einer Luftbilddauswertung sowie einer Bodenreferenzkartierung (durchgeführt am 23.07.2022) ist das Plangebiet durch intensiv genutztes Ackerland geprägt. In Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte siehe Ausführungen unter Position 2.3.1.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt intensiv genutzten Ackerflächen eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zu.

**Boden und Geologie:** Das Plangebiet ist durch Pseudogley-Braunerde, im Nordosten durch Braunerde geprägt, welche, z.T. tiefreichend humos ist und sich aus Lößlehm gebildet hat. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt und weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung auf.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

**Wasser:** Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage und Geologie ist von hohen intakten Grundwasserflurabständen auszugehen.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

**Klima und Luft:** Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, die eine wesentliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete erfüllen könnten. Dem Ackerland kommt als Kaltluftentstehungsfläche eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung für das Klima einzustufen.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Das Landschaftsbild ist durch die im Norden verlaufende BAB A94 sowie durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Plangebiet und in dessen Umfeld geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen. Aufgrund des im Westen benachbarten Waldes und des bestehenden Reliefs ist die Einsehbarkeit des Plangebietes eingeschränkt.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den intensiv genutzten Flächen ohne bedeutende strukturierende Elemente eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

## Fotodokumentation



Foto 1: Blick auf das Plangebiet Richtung Norden, im Bildhintergrund die BAB A94

Foto 2: Blick auf das westliche Plangebiet, welches sich im Bestand als Maisacker darstellt.

Foto 3: Blick auf das östliche Plangebiet, welches sich im Bestand als abgeerntetes Getreidefeld darstellt.

Foto 4: Blick auf die im Süden an das Plangebiet angrenzende Kiesabbaufläche

Foto 5: Blick auf das im Westen gelegene Gehölz, welches die Einsehbarkeit der Fläche einschränkt.



### Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

**Kultur- und Sachgüter:** Im Bereich des Flurstücks 98 Gmkg. Stollnkirchen sind beim Bau der BAB A 94 Bodendenkmäler festgestellt worden. Es handelt sich um Reste einer bronzezeitlichen Siedlung. 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. Die Tiefenlockerung des Bodens wird durch vertragliche Regelung dauerhaft ausgeschlossen.

**Mensch:** Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich bei der südlich der BAB A94 gelegenen Fläche um einen Ackerstandort mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Gemäß Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding vom 01.07.2022 liegt eine Ackerzahl von 64 vor. Sie liegt somit ca. 14% über der durchschnittlichen Ackerzahl des Landkreises Erding, die 56 beträgt. Die Flächen besitzen eine Zustandsstufe von 3, woraus eine mittlere Ertragsfähigkeit des landwirtschaftlichen Bodens abgeleitet werden kann. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist dem Gebiet nicht beizumessen.

**2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs**

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Ermittlung der Eingriffsschwere erforderlich. Gemäß dem neuen bayerischen Leitfaden wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet, wozu die Grundflächenzahl (GRZ) dient. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Da die bauliche Nutzung durch Freiflächen-PV-Anlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, wurden in den vom Bayerischen Staatsministerium 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 herausgegebenen Hinweisen „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“(StMB, 10.12.2021) für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei Freiflächen-PV-Anlagen spezifische Hinweise gegeben.

Derer zufolge ist vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen soweit wie möglich vermieden werden können (s. Position 3.).

**2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Fläche/ Boden	2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	○	●	○
	2.3.3	Verdichtung von Böden	●	○	○
Wasser	2.3.4	Verminderung der Grundwasserneubildung	○	○	○

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
	2.3.5	Erhöhung des Oberflächenabflusses	○	○	○
Klima/Luft	2.3.6	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.7	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.8	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○
Mensch	2.3.9	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	○
	2.3.10	Erhöhung der Unfallgefahr	●	○	●
Wechselwirkungen	2.3.11	keine Wechselwirkungen	-	-	-
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.12	keine Kumulierung	-	-	-

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

### **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

#### **2.3.1 Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)**

Auch wenn die Anlage nur mit einer sehr geringfügigen Versiegelung verbunden ist, führt sie zu veränderten Lebensbedingungen von Vegetation und Fauna. So werden sich unter und zwischen den Modultischen aufgrund eines veränderten Mikroklimas andere Vegetationsbedingungen einstellen. Es ist davon auszugehen, dass der Standort zum einen dunkler (Beschattung durch die Modultische) und zum anderen feuchter (ablaufendes Regenwasser von den Fundamenten, geringere Verdunstung aufgrund der Windberuhigung) sein wird. Da der Bereich unter den Modultischen als artenreiches Extensivgrünland gestaltet wird und weder Pestizide noch Dünger eingesetzt werden, wirkt sich die Bewirtschaftung im Vergleich zur derzeitigen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung positiv auf Arten und Lebensräume aus. Gleiches gilt für die mit Gehölzen und Blühsäumen gestalteten Randeingrünung.

#### Artenschutzrechtliche Aspekte

Zu der Freiflächen-PV-Anlage „Unterstollnkirchen“ wurde vom Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung, Chieming (Faunula) ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (Faunula, 16.07.2023). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Beachtung von festgelegten Vermeidungsmaßnahmen durch das Projekt keine Verbotstatbestände gemäß §44 I BNatSchG verwirklicht werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan verankert (s. auch Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan).

### 2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Die Photovoltaikanlage besteht aus feststehenden Modultischen, die im Boden mit Rammfundamenten verankert sind. Auf diese Fundamente erfolgt die Montage der Modulunterkonstruktion. Im Bereich der Fundamente kommt kein Beton zum Einsatz. Demzufolge ist die Bodenversiegelung auf den Bereich der Transformatorenstation und Nebengebäude für die Stromspeicher beschränkt. Die bestehenden Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) gehen somit nur in diesen sehr kleinflächigen Bereichen verloren.

### 2.3.3 Verdichtung von Böden (baubedingt)

Da die Anlage auf Rammfundamenten errichtet wird, ist mit einer Verdichtung des Bodens nur in einem lokal sehr begrenzten Bereich um die Rammfundamente und in Zusammenhang mit der Errichtung der Zufahrten und Wege zu rechnen.

### 2.3.4 Verminderung der Grundwasserneubildung (anlagebedingt)

Auch wenn durch die Modultische der Abfluss des Niederschlagswassers konzentrierter erfolgen wird, als im derzeitigen Zustand, wird durch die Anlage die Grundwasserneubildung nicht verändert.

### 2.3.5 Erhöhung des Oberflächenabflusses (anlagebedingt)

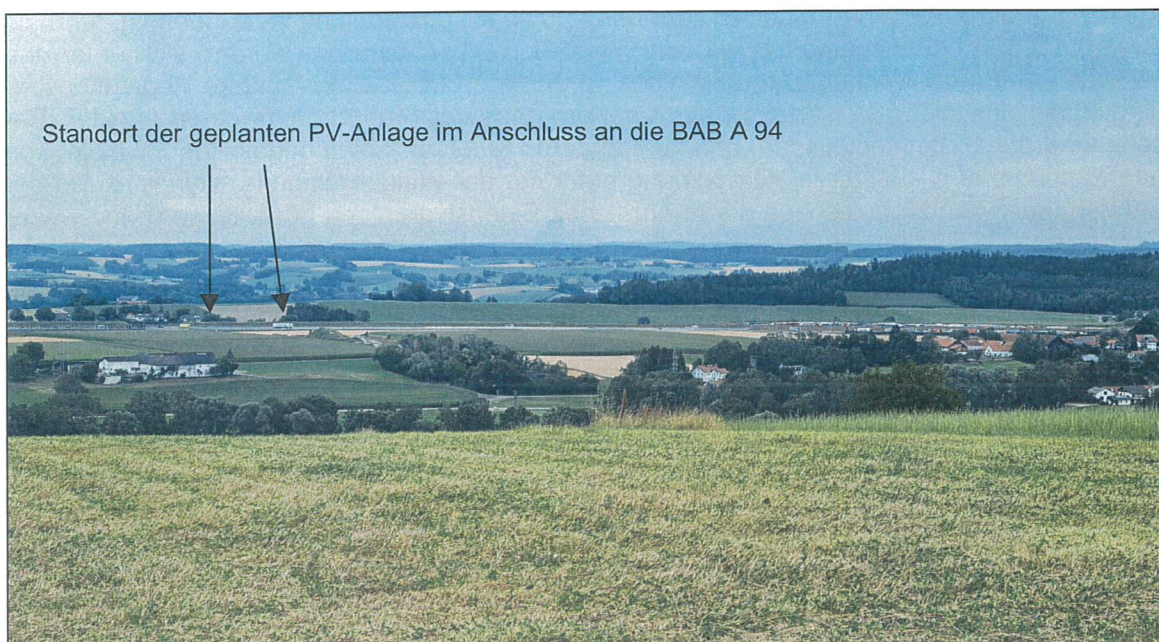
Da die Anlage nur mit einer sehr geringfügigen Versiegelung verbunden ist, wird es zwar zu einer gewissen Konzentration des Oberflächenabflusses, jedoch zu keiner relevanten Erhöhung kommen.

### 2.3.6 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)

Der Beitrag, den die landwirtschaftlich genutzten Flächen bislang zur Kaltluftentstehung leisten, bleibt auch nach Errichtung der PV-Anlage im Wesentlichen bestehen.

### 2.3.7 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes / Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung/ (anlagebedingt)

Mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Landschaftsbild verändert. Dieses ist jedoch bereits durch die BAB A94 und die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Zudem beschränkt sich der visuelle Wirkraum der Anlage aufgrund des Reliefs und bestehender Waldflächen weitgehend auf die Autobahn. Lediglich von erhöhten Lagen, z. B. südöstlich Oberlohe (s. Foto) wird die Anlage in deutlicher Entfernung leicht sichtbar sein, wobei die Gebietseingrünung mit Gehölzen die Einsehbarkeit weiter mindert.





### 2.3.8 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Im Bereich des Flurstücks 98 Gmkg. Stollnkirchen sind beim Bau der BAB A 94 Bodendenkmäler festgestellt worden. Es handelt sich um Reste einer bronzezeitlichen Siedlung. Da eine Tiefenlockerung des Bodens durch vertragliche Regelung dauerhaft ausgeschlossen werden wird, ist nicht davon auszugehen, dass ein etwaiges Bodendenkmal erheblich beeinträchtigt wird.

### 2.3.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Der Betrieb der PV-Anlage führt zu keinen erheblichen Schallemissionen. Wechselrichter und Trafo werden in einem Trafohaus untergebracht. Lediglich während der Bauphase wird durch Fahrverkehr mit geringen Schallemissionen zu rechnen sein.

### 2.3.10 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht während der Bau- und Wartungszeit im Übergangsbereich von der Anlage in den öffentlichen Straßenraum. Zum Bebauungsplan wurde durch die SolPEG GmbH, Hamburg ein Blendgutachten erstellt, welches u. a. zu dem Ergebnis kam: „Anhand der ausgewerteten Ergebnisse kann eine Beeinträchtigung von Fahrzeugführern und des fließenden Verkehrs durch die PV Anlage mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden [...]. (aus: SolPEG GmbH, 24.01.2023, Blendgutachten - PVA Unterstollnkirchen)

### 2.3.11 Wechselwirkungen

Ausgelöst durch die Anlage der Modultische wird es zu einem konzentrierten Abfluss des Niederschlagswassers kommen. Zugleich werden sich die Lichtverhältnisse unter den Modultischen verändern. Aufgrund der Begrünung der Anlage durch Ansaat (Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland) sind die durch die Anlage bedingten Wechselwirkungen nicht erheblich.

### 2.3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
--

<b>1. Vermeidung Naturhaushalt</b>
------------------------------------

<b>1.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen</b>
--

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung: Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</li> <li>• Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche, z. B. amtlich kartierte Biotop, Bodendenkmäler</li> <li>• 15 cm Abstand des Zauns zum Boden zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für z. B. Klein- und Mittelsäuger</li> <li>• Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben</li> </ul> |
|---|

<b>1.2 Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen</b>
--

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung und Pflege von extensiv genutztem, arten- und blütenreichem Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biototyp „Mäßig extensiv genutzte, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) orientiert.</li> <li>• Gebieteingrünung durch Gehölzpflanzungen zur Einbindung der PV-Anlage in die Landschaft</li> </ul> |
|---|

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

## **2. Vermeidung Landschaftsbild**

### **Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung: Fläche mit geringem naturschutzfachlichen Wert des Schutzgutes Landschaftsbild aufgrund Vorbelastung durch die angrenzende Bundesautobahn.
- Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist aufgrund des vorhandenen Reliefs und bestehender Waldflächen nur von der angrenzenden Autobahn und weiter entfernten, höher liegenden Bereichen gegeben.

Sowohl die grundsätzlichen Vermeidungsmaßnahmen als auch die ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen kommen den Schutzgütern des Naturhaushaltes (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie dem Landschaftsbild zugute. In Bezug auf das Klima sind zudem die mittelbaren positiven Auswirkungen durch Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgrund des Einsatzes regenerativer Energien zu würdigen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes komplett zu vermeiden, sind hochwertige ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im Optimalfall flächendeckend umzusetzen.

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland sind dabei folgende Maßgaben zu beachten (StMB, 10.12.2021):

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung)  $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung oder/auch
- Kein Mulchen

Da die dauerhafte Etablierung und der Erhalt von extensiv genutztem, artenreichen Grünland maßgeblich von den örtlichen Standortbedingungen und einer standortgerechten Pflege abhängt, können im Falle einer vorherigen Nutzung als Acker oder als intensiv genutztes Grünland zusätzliche Mahddurchgänge zur Reduktion bestehender Nährstoffvorräte erforderlich sein.

„Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenfläche gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste) und/oder „intensiv genutztes Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass i. d. R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.“ (StMB, 10.12.2021).

Im Falle der geplanten PV-Anlage „Unterstollnkirchen“ werden die Maßgaben vollumfänglich umgesetzt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben. Durch umfängliche Eingrünungsmaßnahmen werden zudem die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein unerhebliches Maß reduziert, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen der Planung, eine Freiflächen-PV-Anlage zu errichten, welche gut in die umgebende Landschaft eingebunden ist, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu. Der landschaftsgerechten Einbindung der Photovoltaikanlage wird ebenso wie der ökologischen Gestaltung und Pflege unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse eine hohe Bedeutung beigemessen.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin ackerbaulich genutzt. Ein besonderes Biotopotential, welches sich bei Nichtdurchführung der Planung entfalten könnte, ist für die Fläche nicht festzustellen.

Die Nicht-Durchführung der Planung würde sich ferner indirekt negativ auf die Umwelt auswirken, indem ihr Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen unterbleiben würde.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

##### **6.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft die 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 herausgegebenen Hinweise „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (StMB, 10.12.2021) sowie der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

##### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es bestehen keine entscheidungserheblichen Kenntnislücken, die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu füllen wären.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring geboten, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

#### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Die Stadt Dorfen hat am 06.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“ aufzustellen, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten. Parallel wird der Flächennutzungsplan

der Stadt Dorfen geändert (20. FNP-Änderung).

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Standortwahl (Lage im Anschluss an die Bundesautobahn auf intensiv genutzten Ackerflächen) und durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland) können in Kombination mit umfänglichen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Photovoltaikanlage, potentielle Beeinträchtigungen sowohl der Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch des Landschaftsbildes vermieden werden. Demzufolge besteht kein über die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen und grünordnerischen Maßnahmen hinausreichender naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

#### **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Büro für Faunistik Umweltökologie & Landschaftsplanung, Chieming (Faunula) (16.07.2023): Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Freiflächen-PV-Anlage „Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen Landkreis Erding
- SolPEG GmbH (24.01.2023): Blendgutachten - PVA Unterstollnkirchen
- Stadt Dorfen: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Dorfen

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“, Stadt Dorfen**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadt Dorfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Unterstollnkirchen“ beschlossen, um in Verbindung mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, am Standort „Unterstollnkirchen“ die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage planerisch vorzubereiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in welcher die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die Nutzungsänderung sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Standortwahl (Lage im Anschluss an die Bundesautobahn auf intensiv genutzten Ackerflächen) und durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland) können in Kombination mit umfänglichen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Photovoltaikanlage, potentielle Beeinträchtigungen sowohl der Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch des Landschaftsbildes vermieden werden. Demzufolge besteht kein über die im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen und grünordnerischen Maßnahmen hinausreichender naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf. Zugleich wurde zu der Freiflächen-PV-Anlage „Unterstollnkirchen“ ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (Faunula, 16.07.2023). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Beachtung von festgelegten Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan verankert wurden, durch das Projekt keine Verbotstatbestände gemäß §44 I BNatSchG erfüllt werden.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Denkmalschutzes, der Land- und Forstwirtschaft, des gesetzlichen Artenschutzes sowie der Bundesautobahn. Die Einwendungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, ihnen wurde insofern Rechnung getragen, dass ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie ein Blendgutachten angefertigt und der Bebauungsplan sowie die Begründung und der Umweltbericht durch Festsetzungen, Hinweise und Erläuterungen ergänzt wurden.

