




## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

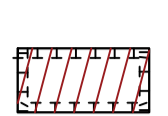
1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

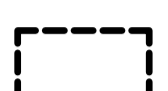
 Blühsaum  
 Bestandsgehölze, zu erhalten

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)


5. **Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

 Abstand zur Autobahn


3. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Kiesfläche / Feldweg - Neuanlage)

4. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Strauch-Hecke, 2-reihig

 Baum-Strauch-Hecke, 3-reihig

 Blühsaum mit lockeren, niedrigen Strauchpflanzungen

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)  
SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2. **Gebäude**  
Max. Modulhöhe: 3,50 m über natürlichem Gelände  
Zulässige Tischneigung: 20° bis 25°  
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen) über natürlichem Gelände

3. **Weitere Festsetzungen**

3.1 **Einzäunung**

Die Einzäunung erfolgt mit einem Metallzaun (Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun) max. 2,5 m über Geländeneiveau. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

3.2 **Abstandsflächen**

Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahe Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).  
Minimaler Abstand: 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotzone der Autobahn).

3.3 **Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung**

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 Eingriffsminderung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3.4 **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**

Eine mögliche Gefährdung des Autobahnverkehrs durch Blendwirkungen ist aufgrund Topografie, vorhandener und zu pflanzender Gehölze und durch die Verwendung blendfreier Module weitgehend minimiert.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.  
Um die Belastung durch elektromagnetische Felder und Lärm auf die angrenzende Wohnnutzung auf der Fl.-Nr. 533/2 der Gemarkung Watzling zu minimieren, ist der Träfer in einem Mindestabstand von 20 m aufzustellen. Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind Blendlinien (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen (Blendschutzmatten/Sichtschutzmatten) an einer erhöhten Zaunanlage anzubringen.  
Aufgrund des Autobahnverkehrs sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Autobahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Des Weiteren wird der Autobahnbetreiber von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen.

3.5 **Fundamente**

Die Gründung der Anlage erfolgt mittels Schraub- und Rammfundamenten.

3.6 **Werbeanlagen**

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

4. **Grünordnung**

4.1 **Wiesenflächen im Sondergebiet**

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 16 oder eine Mahdübertragung vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Dabei sind im Mahd-Turnus jeweils 10% - 50% der Flächen zu belassen. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen und von einer Seite zur anderen. Auch Streifenmahd möglich. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Wenn nicht anders möglich, kann eine Mulchung erfolgen. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

4.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die gesamten umlaufenden Eingrünungs- und Grünordnungsmaßnahmen (freiwachsende 2- bzw. 3-reihige Hecken, lockere Strauchpflanzungen in Blühflächen und Blühflächen) als Ausgleichsmaßnahmen gewertet. Der Ausgleich erfolgt somit innerhalb des Geltungsbereichs (6.809 m<sup>2</sup>) auf der Fl.Nrn. 30/2, 33, 38 und 533/2, Gemarkung Watzling.

**Modulfläche nördlich der Autobahn:**

freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke  
Das nördlich der Autobahn gelegene Sondergebiet wird an der West- und Südseite (bis zur Zufahrt) durchgängig mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung eingegrünt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen auf der Westseite in die Eingrünung eingebunden werden.

**freiwachsende, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke**

An der Nordseite der Anlage ist auf 7 m Breite eine 3-reihige Eingrünung aus heimischen Sträuchern und Bäumen (Heistern) vorzunehmen. Der zu pflanzende Baumanteil beträgt 5 - max. 10 %.

**lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen**

Die Ost- und Südseite (bis zur Zufahrt) ist mit lockeren und niedrigen (1,50 - 2,50 m) Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Grünflächen sind als Blühstreifen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.

**Modulflächen südlich der Autobahn:**

freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke  
Die südlich der Autobahn gelegenen Flächen sind an der Nordseite und auf den ersten 40 - 70 m von Norden her mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung durchgängig einzugrün. Der Baumanteil beträgt 5 - max. 10%.

**lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen**

Im Anschluss an die freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke sind entlang der westlichen und östlichen Seiten lockere, niedrige Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Grünflächen zwischen den Strauchgruppen sind als Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.

**Blühflächen**

An der Südseite der Sondergebietsflächen sind Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) anzulegen.

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein planerartiger Rückschnitt der Hecken ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. - einschl. 30.09.) zu erfolgen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten. Die Blühflächen sind mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Die Mahd erfolgt alternierend auf jew. ca. 50 % der Flächen. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind ebenfalls unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Umkreis von 2 km zum Geltungsbereich noch ein Lerchenfenster anzulegen.

4.3 **Pflanzliste\***

**Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):**

Corylus avellana	Hasel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Auswahlliste zu gebietsseigenen Bäumen (Hei., 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyracantha	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide

\* in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweiterbar

## III. TEXTLICHE HINWEISE

1. **Landwirtschaft**

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

2. **Wasserwirtschaft**

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

3. **Brandschutz**

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:  
- Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehrzugang genutzt werden können.  
- Die Anlag erschließende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

## III. TEXTLICHE HINWEISE

Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

- Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Brandschutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 - 388 (MAB Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.  
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.  
- Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzusetzen.  
- Am Objekt ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.

4. **Baustellenzufahrt**

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

5. **Bodenschutz**

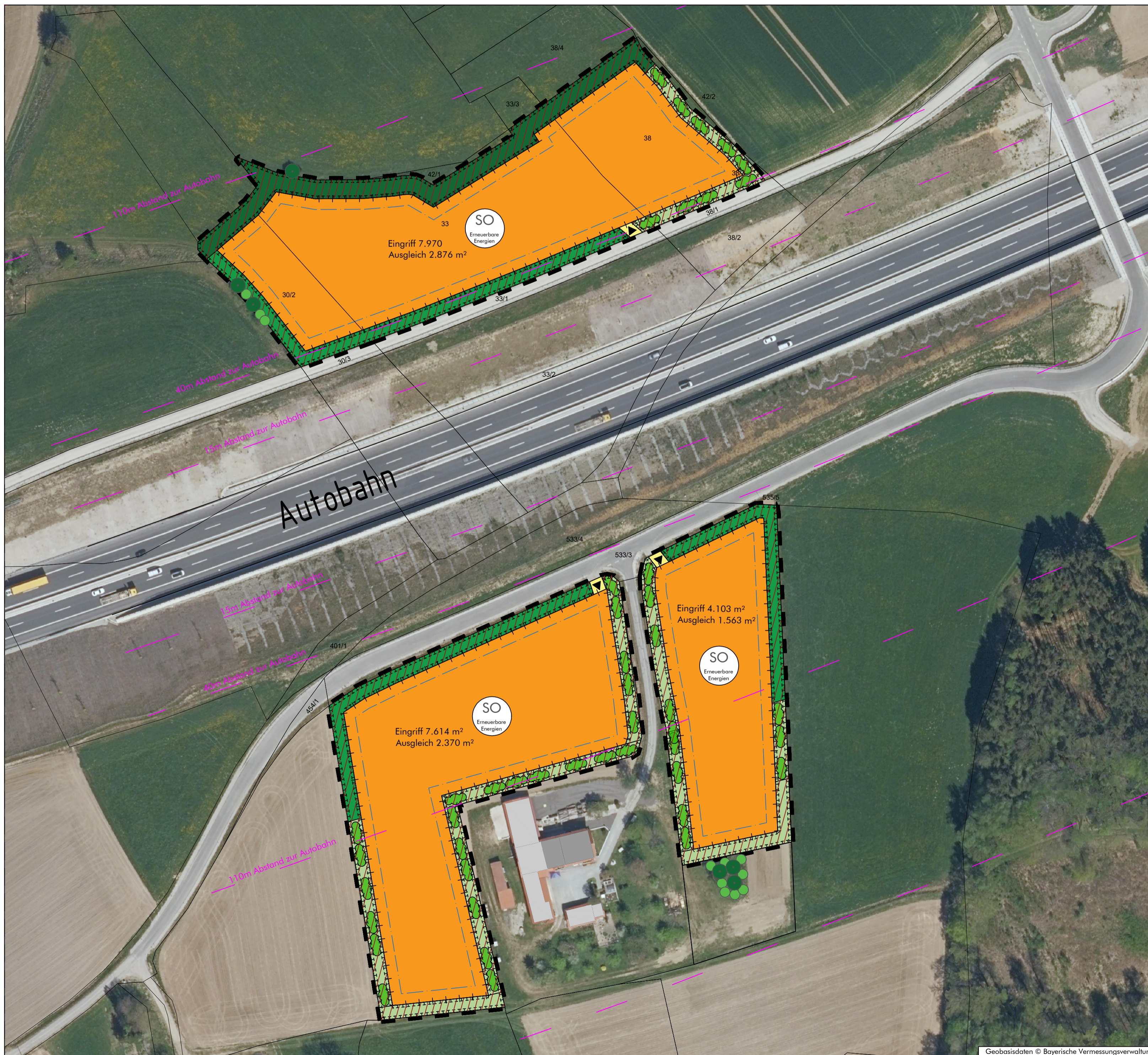
Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

6. **Denkmal**

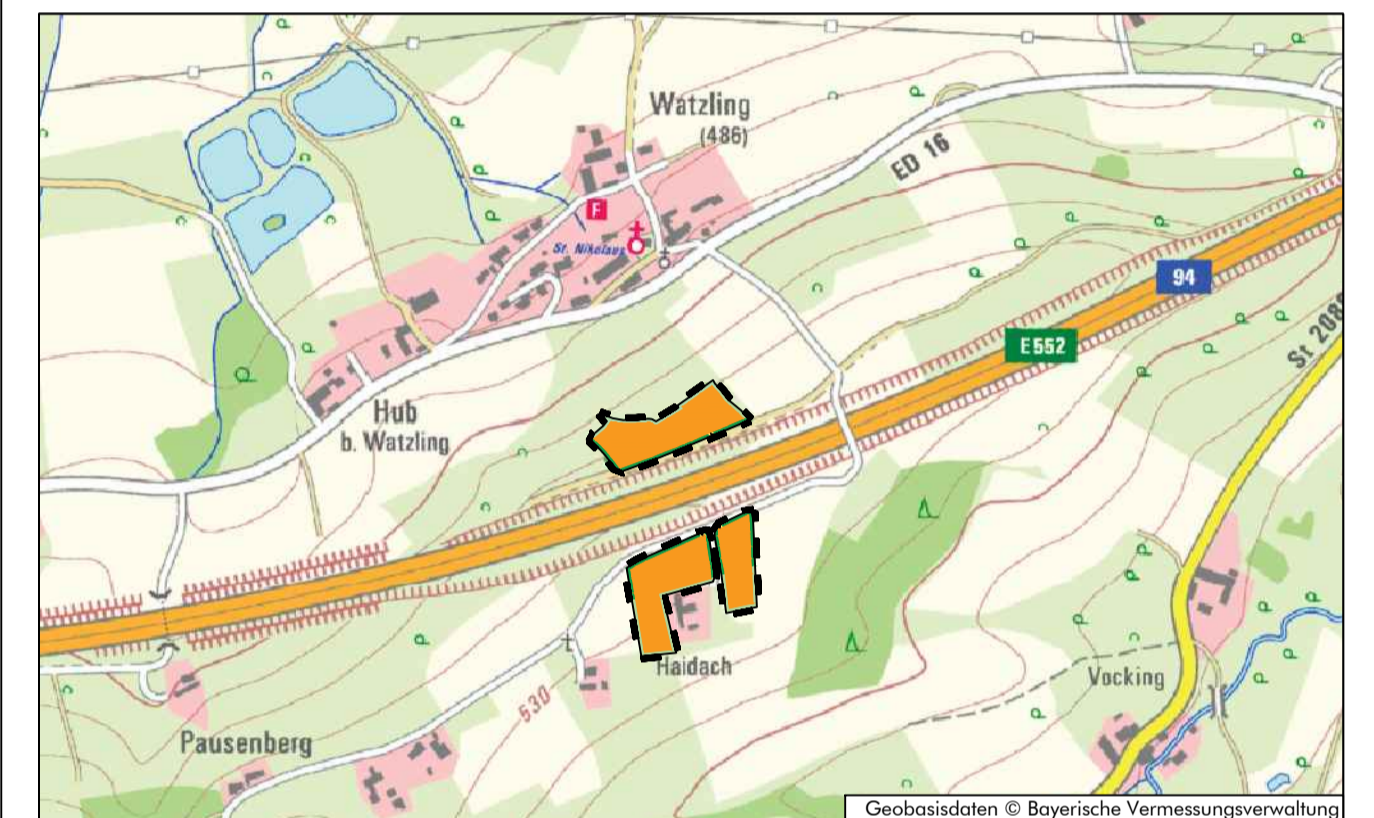
Innerhalb der Planungsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zu Tage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 Abs. 1-2 DStG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 113 "FREIFLÄCHEN-PV BEI HAIDACH"

M 1:1.000



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 113



SO "Freiflächen-PV bei Haidach"

STADT: Dorfen  
LANDKREIS: Erding  
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



Verfahrensmerkmal Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 02.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 113 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dorfen, den..... (Siegel)  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Dorfen, den..... (Siegel)  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dorfen, den..... (Siegel)  
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Stand:

15.12.2021

Land Schaffl Raue  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn  
Tel.: 08707/7569-946  
Email: info@landschafttraum.com

Bearbeitung: Sarah Hörll, Landschaftsarchitektin