

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Luftbild der Umgebung

Maßstab 1:1000



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Überspannungstransformatoren, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäudefußfläche darf einen Wert von  $\leq 10m^2$  und eine Höhe von  $\leq 3,50m$  nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Nebeneigenschaften innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
- 4. Einfriedungen**
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm
- 5. Sonstige Planzsetzungen**
- Module
- Zufahrt versickerungsfähig befestigt
- Weg Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 20 kV Erdleitung unterirdisch (Leitungsweg nicht bekannt)
- Netzanschlusspunkt (Noch nicht bekannt)
- Flurgrenzen
- Drainage Privat
- Gosieilung todegelegt
- 6. Grünordnung**
- Hecke
- Wiesenansaat
- Wiesensaum
- Aufbau eines Grünstreifens mit Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand  $1,5 \times 1,5$  m; Einzäunung gegen Wildverbiss, Breite 5m.
- Wiesensaum  $\geq 2$ -reihige Mahd ohne Düngung, dt. Beweidung mit einer GV/ha max. 2,5.
- Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
- Nutzungsschablone**
- |                        |      |                                   |                                      |
|------------------------|------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Sondergebiet           | SO   | Anlagen für Sonnenenergie-nutzung | Bezeichnung der Nutzung              |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,36 | Wdh 3,50                          | Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m         |
|                        |      | Ah 3,50                           | max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m |
- Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule**
- SO PV-Anlage Parschenberg :**
- Reihenabstand: 3,00 m
- Modulaufstellwinkel:  $20^\circ$
- Sonnenwinkel:  $16,34^\circ$
- Azimit:  $0^\circ$
- Anzahl Module: 1.796 Stück
- Leistung Gesamt: 1,17 Mwp
- Geltungsbereich:  $14.920 \text{ m}^2$
- Umzäunte Fläche E2:  $12.119 \text{ m}^2$
- Bebaute Fläche:  $5.482 \text{ m}^2$
- Begrünung E1+E3:  $2.801 \text{ m}^2$
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Norden und Westen**
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Osten**
- Maßstab 1:20**
- Technische Darstellung Solarmodule**
- Maßstab 1:25**

E) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- o Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- o Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafostation)
- o Einfriedung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäudefußfläche darf in der Summe nicht einen Wert von  $\leq 10 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.
- Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Nebeneigenschaften innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- GRZ = 0,36
3. Bauweise
- Die maximale Modulbreite beträgt  $3,5 \text{ m}$  und eine Neigung von ca.  $20^\circ$ .
- o Abstand zum Boden  $\geq 0,90 \text{ m}$
- o Minimaler Eingriff in den Boden durch Stützmaß  $\geq$  Baugrundverhältnisse
- o Fest anzubringende Module sind gegenüber in Reihen.
4. Forderung
- Die Nutzung ist beschränkt auf die möglichen Funktions- und Betriebszeit der Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rücksicht der PV-Anlage sind bei einer Beweidung der Fläche zur Eingrünung und Eingrünungserhaltung geeignete Gezecke ein- oder zweireihig anzubringen zu beachten.
- F) Gestalterische Festsetzungen (Art 61 BauGB)
1. Dachform, Dachneigung
- Flach- oder Satteldach zulässig, DN  $5^\circ$  und  $33^\circ$
2. Dachdeckung
- Material und Farbe beliebig
- Zink-Blei- und Kupferdeckung unzulässig
3. Einfriedungen
- Zaun: Das Grundstück ist mit einem vertikalen Mauerwerkstrich aus Stein- oder Holzpfählen, pfählmäßig (innerhalb der Geltungsbereichs) einzuzäunen.
- Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens  $15 \text{ cm}$  betragen.
- Zaunhöhe: max.  $2,50 \text{ m}$  Höhe über Gelände.
- Zaunreihe in Bezug der Zaunkonstruktion
4. Abgrenzungen und Aufschüttungen
- Geländeerhöhungen sind als natürliche Erhöhungen anzusehen. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das ansiehende Erdreich organisch/gedüngt befeuchten kann.
5. Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regeln und Anforderungen in den Untergang zu versickern.
- Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zulässig.
- Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse, sowie der  $\geq 10\%$  Wert des Bodens geprüft werden, da der Eintrag von Düngern (insbesondere Zink) aus der Trichterdrainage vermeiden werden sollte. Entsprechendes geeignetes Material für die Gründung sind auszuwählen.
- G) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Grünordnung und naturchutzrechtliche Maßnahmen
1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 25 BauGB)
- 1.1 Allgemeines
- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen entsprechen. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflege der beplanten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen.
- 1.2 Wildzügelfrei
- Pflanzflächen und Einsaaten auf der Eingrünungsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.
- 1.3 Bestandssicherung
- Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, zu pflegen und vor Schäden zu schützen.
- 1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebiet
- Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.
- Bei Ausfällen von über  $10\%$  muss eine Neupflanzung, ersetzten Gießvorrichtung wie im Bestand erfolgen.
- Die Hecke ist durchgehende 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand  $1,5 \times 1,5 \text{ m}$ , Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite  $5 \text{ m}$ .
- 1.5 Gehölzpflanzungen, Randgrünung (Maßnahme E1)
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß Maß aus dem Herkunftsbereich zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Die Gehölze sind mit Toppfahl und an geeigneten Stellen mit essenshindernden oder Kesselschützungen naturschutzfachlich aufzuwerten.
- Es sind folgende Mindestspezifikationsdaten zu verwenden:
- |   |  |
|---|--|
| Sträucher   | 3-5 Trieb, 60-100cm                      |
| Bäume als Heister, Zwi.   | 150-200cm                                |
| Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.   |  |
| Der Baumstamm beträgt mind. 5%  |  |
| Pflanzweite in Gehölzpflanzungen:   | 1,0 - 1,5m                               |
| Insgesamt sind mindestens   | 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. |
| Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.   |  |
| Ausfälle sind zu ersetzen.  |  |
| Die angelegten Gehölzbestände sind durch geeignete Maßnahmen der Erhaltungspflege sicherzustellen. Hohe Kulturschutz durch Gitter, Rostpflanzungen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.  |  |
| Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  |  |
| Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bereich 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 Einrichtung der Anlage fertigzustellen.  |  |
| Ein dauerhafter Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.   |  |
| Zu verwendende Gehölzarten:   |  |
- Sträucher:
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Hornveil                |
| Corylus avellana    | Hassel                  |
| Crataegus laevigata | Zweigringler Weißdorn   |
| Eonymus europaeus   | Pflaumenholz            |
| Fragaria vesca      | Faustbaum               |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche           |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn               |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Salix caprea        | Salk-Weide              |
| Sambucus nigra      | Holunder                |
| Viburnum lantana    | Wohlfig-Schneeball      |
| Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball |
- Bäume:

Unerlässliche Pflanzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Landwirtschaftliche und hochwertige Pflanzarten (auffällige Laub- und Nadelbäume, angestrebte Kulturform, wie zum Beispiel Edelkastanien, Zypressen, Thuja, Trauerweiden und Hängeformen in gleicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
- 1.6 Wessertischen (E2) bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Neuanlagen sind mit anordnungsgemäßen autochthonen Pflanz- und Baupflanz mit entsprechenden Kultur- und Standortwahl zu wählen. Die Pflanzungen sind zu pflegen. Zielsetzung: 2-3 bis 5 Arten- und Blühenreiche Mähwiese
- Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von traktatorgeführten Mähwerk- und Schneemaschinen, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GV/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
- Das Mähgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden.
- Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweide möglich. Die Beweidungsrichtlinien sind nachfolgend:
- Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- 1.7 Saumenweidung (E3)
- Die Begrünung des Saumenstreifens erfolgt durch Aufbringen von saumenfähigem Humuslich-Heuchenschrotmaterial aus dem Gemeindefeld.
- Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen. Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen. Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen. Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen.
- In den ersten 5 Jahren ist zur Ausprägung eine 2-3-reihige Mahd durchzuführen. Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (insbesondere Bruchstellen, die Mahd ist abzusaugen). Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- Schlehen, Mähen oder Beweidung sind nicht zulässig.
2. Zäunung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grundstückszäunung und Füllweise sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zäunungen zur Beweidung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin unversiebart (Bretel, Tragfähigkeit, Kantenstärke) hergestellbar werden.
3. Sicherstellen von Pflanzräumen:
- Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
- |             |                  |
|-------------|------------------|
| Gründfläche | 20 bis 30 m      |
| Kleinblume  | 150 x 50 x 50 cm |
4. Grenzabstände
- Die Grenzabstände sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
- |  |
|--|
| 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m  |
| 2,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m |
| 4,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m |
- H) Textliche Hinweise
1. Landwirtschaft
- Das Flangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Geruch sind zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- Eine Hälfte der angelegten Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschrieben.
- Die Hälfte der angelegten Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschrieben. In welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
2. Brandvermeidung, elektromagnetische Felder
- Elektische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorkehrungen der z.B. BTR/EMV eingehalten werden. Bei gegebenenfalls auftretenden Brandvermeidung ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Vegetationsflächen noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage gefährdet oder irritiert werden (z.B. Ausbreitung der Ausbreitung der Module, Anbringung von Brandvermeidung in einer erhöhten Zaunreihe, Eingrünung usw.)
3. Fürsorge
- Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Parschenberg in ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Brandschutz
- Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und/oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.
- In Rahmen der Einzeilbauanmeldung ist die Löschwasserbedarf nach den Brandschutzvorschriften zu ermitteln.
- Die mögliche Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu stellen.
5. Denkmalschutz
- Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Mithilfeprüfung gemäß Art 12 BauGB an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landschaftsamt an der Bay. Landesamt für Denkmalpflege München.
- Nach der unverzüglichen Anzeige bei der Behörde, sowie Baustopp muss eine Zustimmung zum weiteren Vorgehen erfolgen. Der ggf. notwendige Mehrbedarf für Denkmalschutz, Dokumentation und Grabung wird durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
6. Angewandte Wildflächen
- Das Flangebiet ist im Süden an eine Wildfläche angrenzend. Der empfohlene Abstand zwischen Module und Wald von ca. 25 m kann nicht zureichend eingehalten werden.
- Für die angrenzenden Waldbestände ergeben sich durch die am Waldrand angelegte Nutzung ein erhöhtes Wildrisiko.
- Eine Hälfte der angrenzenden Eigentümer kann in Form einer Haftungsfreistellung geschieden. In welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers, sowie ein Schattenwurf durch den Wald zu dulden.
7. Bodenschutz
- Sollten Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landesamt unverzüglich gemäß Art 1 BayBodSchG zu informieren.

Verfahrensvermerke

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung**
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 beteiligt.
- Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 17.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.24 in Kraft.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000



SO PV-Anlage Parschenberg :

- Reihenabstand: 3,00 m
- Modulaufstellwinkel:  $20^\circ$
- Sonnenwinkel:  $16,34^\circ$
- Azimit:  $0^\circ$
- Anzahl Module: 1.796 Stück
- Leistung Gesamt: 1,17 Mwp
- Geltungsbereich:  $14.920 \text{ m}^2$
- Umzäunte Fläche E2:  $12.119 \text{ m}^2$
- Bebaute Fläche:  $5.482 \text{ m}^2$
- Begrünung E1+E3:  $2.801 \text{ m}^2$
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Norden und Westen**
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Osten**
- Maßstab 1:20**
- Technische Darstellung Solarmodule**
- Maßstab 1:25**

Unerlässliche Pflanzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Landwirtschaftliche und hochwertige Pflanzarten (auffällige Laub- und Nadelbäume, angestrebte Kulturform, wie zum Beispiel Edelkastanien, Zypressen, Thuja, Trauerweiden und Hängeformen in gleicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
- 1.6 Wessertischen (E2) bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Neuanlagen sind mit anordnungsgemäßen autochthonen Pflanz- und Baupflanz mit entsprechenden Kultur- und Standortwahl zu wählen. Die Pflanzungen sind zu pflegen. Zielsetzung: 2-3 bis 5 Arten- und Blühenreiche Mähwiese
- Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von traktatorgeführten Mähwerk- und Schneemaschinen, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GV/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
- Das Mähgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden.
- Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweide möglich. Die Beweidungsrichtlinien sind nachfolgend:
- Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- 1.7 Saumenweidung (E3)
- Die Begrünung des Saumenstreifens erfolgt durch Aufbringen von saumenfähigem Humuslich-Heuchenschrotmaterial aus dem Gemeindefeld.
- Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen. Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen. Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spätsommergrünland-Heuchenschrotweidung entsprechen.
- In den ersten 5 Jahren ist zur Ausprägung eine 2-3-reihige Mahd durchzuführen. Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (insbesondere Bruchstellen, die Mahd ist abzusaugen). Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- Schlehen, Mähen oder Beweidung sind nicht zulässig.
2. Zäunung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grundstückszäunung und Füllweise sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zäunungen zur Beweidung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin unversiebart (Bretel, Tragfähigkeit, Kantenstärke) hergestellbar werden.
3. Sicherstellen von Pflanzräumen:
- Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
- |             |                  |
|-------------|------------------|
| Gründfläche | 20 bis 30 m      |
| Kleinblume  | 150 x 50 x 50 cm |
4. Grenzabstände
- Die Grenzabstände sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
- |  |
|--|
| 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m  |
| 2,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m |
| 4,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m |
- H) Textliche Hinweise
1. Landwirtschaft
- Das Flangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Geruch sind zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- Eine Hälfte der angelegten Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschrieben.
- Die Hälfte der angelegten Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschrieben. In welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
2. Brandvermeidung, elektromagnetische Felder
- Elektische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorkehrungen der z.B. BTR/EMV eingehalten werden. Bei gegebenenfalls auftretenden Brandvermeidung ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Vegetationsflächen noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage gefährdet oder irritiert werden (z.B. Ausbreitung der Ausbreitung der Module, Anbringung von Brandvermeidung in einer erhöhten Zaunreihe, Eingrünung usw.)
3. Fürsorge
- Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Parschenberg in ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Brandschutz
- Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und/oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.
- In Rahmen der Einzeilbauanmeldung ist die Löschwasserbedarf nach den Brandschutzvorschriften zu ermitteln.
- Die mögliche Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu stellen.
5. Denkmalschutz
- Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Mithilfeprüfung gemäß Art 12 BauGB an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landschaftsamt an der Bay. Landesamt für Denkmalpflege München.
- Nach der unverzüglichen Anzeige bei der Behörde, sowie Baustopp muss eine Zustimmung zum weiteren Vorgehen erfolgen. Der ggf. notwendige Mehrbedarf für Denkmalschutz, Dokumentation und Grabung wird durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
6. Angewandte Wildflächen
- Das Flangebiet ist im Süden an eine Wildfläche angrenzend. Der empfohlene Abstand zwischen Module und Wald von ca. 25 m kann nicht zureichend eingehalten werden.
- Für die angrenzenden Waldbestände ergeben sich durch die am Waldrand angelegte Nutzung ein erhöhtes Wildrisiko.
- Eine Hälfte der angrenzenden Eigentümer kann in Form einer Haftungsfreistellung geschieden. In welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers, sowie ein Schattenwurf durch den Wald zu dulden.
7. Bodenschutz
- Sollten Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landesamt unverzüglich gemäß Art 1 BayBodSchG zu informieren.

Verfahrensvermerke

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung**
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 beteiligt.
- Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 17.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.24 in Kraft.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.
- Fachstellenbeteiligung**
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 beteiligt.
- Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 17.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister
- Bekanntmachung
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am
- Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.24 in Kraft.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Dorfen
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**"SO Freifeld PV-Anlage Parschenberg"**

der Stadt Dorfen

Datum	Zeichen	
gezeichnet: 17.01.24	UE	
Silberacker 44 A - 94469 Deggendorf - Tel. 0991/8242		
Maßstäblich	Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm	

# Verfahrensvermerke

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

### Fachstellenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 beteiligt.

### Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschuß

Der Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 17.01.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Dorfen

Stadt Dorfen

den 18.01.24

1. Bürgermeister

Siegel



### ~~Genehmigung~~

~~Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom~~  
~~..... AZ ..... gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.~~

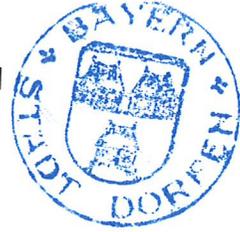
~~Genehmigung~~  
~~Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom~~  
~~AZ .....~~ gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.

..... Siegel

Ausgefertigt

Stadt Dorfen ..... den 29.01.24  
Stadt Dorfen

..... Siegel  
1. Bürgermeister



Bekanntmachung  
Die ortsübliche Bekanntmachung de Bebauungsplanes erfolgte am  
02.07.2024  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom  
17.01.24 in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§214 und 215 BauGB, wurde  
in der Bekanntmachung hingewiesen.

..... den 05.08.2024  
Stadt Dorfen

..... Siegel  
1. Bürgermeister



Art der bauli  
(Textliche F

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
„FREIFELD PV-ANLAGE PARSCHENBERG“



Stadt Dorfen  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung vom 17.01.2024

Samberger Stallinger Architekten Partnerschaft mbB- Silberacker 44a, 94469 Deggendorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS</u></b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	4
1.2	STÄDTEBAULICHES ZIEL DER PLANUNG	4
<b>2</b>	<b><u>PLANUNG UND GEGEBENHEITEN</u></b>	<b>5</b>
2.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
2.2	BAUWEISE	5
2.3	SONDERNUTZUNGEN	5
2.4	VERKEHR	5
2.5	EINSPEISUNG	5
<b>3</b>	<b><u>KOSTEN UND NACHFOLGELASTEN</u></b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b><u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u></b>	<b>6</b>
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	6
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1. NR. 1 BAUGB)	6
4.3	BAUWEISE	6
4.4	FOLGENUTZUNG	6
<b>5</b>	<b><u>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ART 81 BAYBO)</u></b>	<b>7</b>
5.1	DACHFORM, DACHNEIGUNG	7
5.2	DACHDECKUNG	7
5.3	EINFRIEDUNGEN	7
5.4	ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN	7
5.5	WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)	7
<b>6</b>	<b><u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG</u></b>	<b>8</b>
6.1	GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE MAßNAHMEN	8
<b>7</b>	<b><u>TEXTLICHE HINWEISE</u></b>	<b>11</b>
7.1	LANDWIRTSCHAFT	11
7.2	BLENDWIRKUNG, ELEKTROMAGNETISCHE FELDER	11
7.3	FLURSCHÄDEN	12
7.4	BRANDSCHUTZ	12
7.5	DENKMALSCHUTZ	12
7.6	ANGRENZENDE WALDFLÄCHEN	12
7.7	BODENSCHUTZ	12
<b>8</b>	<b><u>UMWELTBERICHT</u></b>	<b>13</b>

<b>8.1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>13</b>
8.1.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	13
8.1.2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETS.....	13
8.1.3	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....	13
8.1.4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	14
<b>8.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>8.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG 22</b>	
8.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	22
8.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	23
8.6	BESCHREIBUNG METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 23	
8.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) .....	24
8.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	24

## ANHANG

- 1) Bebauungsplan „SO Solarpark Parschenberg“ vom 17.01.2024

# 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

## 1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am 14.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freifeld PV-Anlage Parschenberg“ für die Gemarkung Schiltern mit den Flurnummern 1033 und 1043 beschlossen.

Der Geltungsbereich beträgt 14.920 qm.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für regenerative Energien – Sonnenkraft- im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage mit integrierter Grünordnung geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.  
Das Gebiet wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## 1.2 Städtebauliches Ziel der Planung

Die Stadt Dorfen unterstützt die Umsetzung der Nutzung von regenerativer Energieerzeugung und steht somit auch im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG). Hierzu gehört die Nutzung des Sonnenlichts zur Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen. Für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gilt es u.a. folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Verfügbares und geeignetes Grundstück
- Anbindung an eine besiedelte Fläche oder Flächenstreifen neben Verkehrsstrasse, z. B. Autobahn oder Bahnlinie (in geeignetem, zugelassenem Abstand)
- Veränderte Landschaftsausschnitte, z.B. durch Hochspannungsleitungen
- Räumliche Nähe an ein Straßennetz zur Anbindung ans Stromnetz

Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich ein Baurecht für diese PV-Anlage geschaffen.

## 2 Planung und Gegebenheiten

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich gemäß § 11, Abs. 2 Bau NVO, um ein Sondergebiet für die Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Im Geltungsgebiet liegt keine Kartierung für Biotop, Denkmal oder anderem vor. Festgesetzt wird eine freistehende PV-Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie. Zudem sind ausschließlich Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind. Dies ist in der Regel ein Trafogebäude.

Dachform Sattel oder Flachdach, DN 5-33 Grad.

Eine Grundfläche von gesamt 100 qm und 10 qm je Trafostation darf nicht überschritten werden. Die Standorte für diese baulichen Anlagen sind gemäß den betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Fläche für das Sondergebiet frei wählbar.

Das gesamte Planungsgebiet soll zur Sicherheit und zum Schutz vor Vandalismus oder Diebstahl vollständig umzäunt werden.

### 2.2 Bauweise

Für die freistehende Photovoltaikanlage sind fest aufgeständerte Modultische für die Module vorgesehen. Diese werden in Reihen aufgestellt, ausgerichtet nach Süden mit einer Neigung von circa 20° Grad.

Die Gründung erfolgt mittels Rammfundamenten, die die Montage erleichtern und die Bodeneingriffe erheblich minimieren.

Die Aufständerung ergibt eine maximale Gesamthöhe von 3,50 m.

Die Reihenabstände zwischen den Tischen beträgt 3,00 m.

Die Firsthöhe des Trafogebäudes beträgt maximal 3,00 m.

### 2.3 Sondernutzungen

Die Sondernutzung ist die Photovoltaikanlage samt dazugehöriger Betriebsgebäude.

### 2.4 Verkehr

Die Grundstücke liegen südlich des Ortes Parschenberg im südwestlichen Teil des Landkreises, südlich der A 94. Die Grundstücke werden über einen Feldweg von Parschenberg aus erschlossen.

### 2.5 Einspeisung

Die Einspeisezusage ist vorhanden, der Einspeisepunkt liegt nördlich des Grundstücks in ca. 600 m Entfernung (TH Hub).

Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinde abgestimmt.

### 3 Kosten und Nachfolgelasten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch den Maßnahmenträger und -betreiber getragen.

Für die Stadt Dorfen entstehen durch dieses Sondergebiet keinerlei Folgekosten.

### 4 Textliche Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafogebäude).
- Einfriedung

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der möglichen Gebäude im Geltungsbereich darf in der Summe nicht einen Wert von gesamt 100 qm nicht überschreiten.

Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

GRZ = 0,36

#### 4.3 Bauweise

Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m und eine Neigung von ca. 20°. Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Es sind keine Kupfer- oder Zinkdeckungen zulässig. Die Dachneigung sämtlicher zulässigen Gebäude liegt zwischen 5° und 33°, max. Wandhöhe = 3,50 m über nat. Gelände. Fest aufgeständerte Modultische mittels Rammfundamenten gegründet in Reihen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind er natürlichen Hangbewegung anzupassen.

#### 4.4 Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die möglichen Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftliche 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.

## 5 Gestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)

### 5.1 Dachform, Dachneigung

- Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°

### 5.2 Dachdeckung

- Material und Farbe beliebig
- Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.

### 5.3 Einfriedungen

Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen.

Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände.

Zauntore: in Bauart der Zaunkonstruktion

### 5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das anstehende Erdreich organoleptisch beurteilen kann.

### 5.5 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Bau GB)

Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen in den Untergrund zu versickern.

Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zugelassen.

Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand und die Bodenfeuchteverhältnisse, sowie der PH- Wert des Bodens geprüft werden, da der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Tragkonstruktion vermieden werden soll.

Entsprechend geeignete Materialien für die Gründung sind auszuwählen.

## 6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

### 6.1 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

#### 1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines

- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der bepflanzten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen

##### 1.2 Vollzugsfrist

Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

##### 1.3 Bestandsicherung

Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen

##### 1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot

Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.  
Bei Ausfällen von über 15% muss eine Nachpflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.  
Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m.

##### Gehölzpflanzungen, Randeingrünung (Maßnahme E1)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.

Die Gehölze sind mit Totholz und an geeigneten Stellen mit Lesesteinhaufen oder Kiesschüttungen naturschutzfachlich aufzuwerten.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm.

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Der Baumanteil beträgt mind. 5%.

Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5m.

Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.  
Ausfälle sind zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der  
Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser,  
Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig  
zu ersetzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung 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 plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im  
Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

1. Zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflinger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

2. Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelfärbung, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edelfichten, Zypressen, Thujen, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

3. Wiesenflächen (E2) bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthones Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenanteil als auch mit blühenden Pflanzenarten auszuführen und zu pflegen.

Zielzustand: G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese

Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GVE/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst  
Das Mahdgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden.

Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweise möglich. Die Beweidungszeiträume sind festzulegen.

Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

Saumentwicklung (E3)

Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus dem Gemeindebereich. Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte keine geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen.

In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.

Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Schlegeln, Mulchen oder Beweidung sind nicht zulässig.

4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten und Feldwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit,

Kurvenradien) sichergestellt werden.

#### 5. Sicherstellen von Pflanzräumen:

Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:

Gehölze: 20 bis 30 cm  
Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm

#### 6. Grenzabstände:

Die Grenzabstände sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten:  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m  
2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m  
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m  
4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

## 7 Textliche Hinweise

### 7.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden. Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschafter ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

### 7.2 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden. Bei gegebenenfalls auftretenden Blendwirkungen ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Verkehrsteilnehmer noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage geblendet oder irritiert werden (z.B. Anpassung der Ausrichtung der Module, Anbringung von Blendschutzmatten an einer erhöhten Zaunanlage, Eingrünung usw.)

### 7.3 Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Parschenberg in ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### 7.4 Brandschutz

Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist der Löschwasserbedarf nach den Brandschutznachweisen zu ermitteln. Die nötige Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu halten.

### 7.5 Denkmalschutz

Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Mitteilungspflicht gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege München.

Nach der unverzüglichen Anzeige bei der Behörde, sowie Baustopp muss eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen erfolgen. Der ggf. notwendige Mehraufwand für Denkmalfeststellung, Dokumentation und Grabung wird durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### 7.6 Angrenzende Waldflächen

Das Plangebiet ist im Süden an eine Waldfläche angrenzend. Der empfohlene Abstand zwischen Module und Wald von ca. 25 m kann nicht durchgehend eingehalten werden.

Für die angrenzenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegenen Nutzung ein erhöhtes Haftungsrisiko.

Eine Haftung der angrenzenden Eigentümer muss in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichten, sofern infolge von forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung Schaden am Solarpark entsteht.

Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers, sowie ein Schattenwurf durch den Wald zu dulden.

### 7.7 Bodenschutz

Sofern Auffüllungen Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG zu informieren.

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a Bau BG wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Aufgrund der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

#### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Baugebiets

Die Grundstücksfläche befindet sich südlich der Ortschaft Parschenberg. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen, sowie kleinere Ortschaften und Weiler.

Momentan werden die Grundstücke als Ackerflächen oder Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden angrenzend befindet sich die Waldfläche „Grafenholz“, sowie ein Nebenbach der zum FFH Gebiet um den Rimbach fließt. Das Schutzgebiet ist nicht direkt angrenzend, sondern in ca. 100 m Entfernung südlich des Grundstücks.

Das überplante Gebiet befindet sich in leicht südlich fallendem Gelände, im Mittel bei ca. 540 Meter ü. NN.

#### 8.1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein „Sondergebiet für Nutzung von Solarenergie“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Auf den Flächen ist die Errichtung von fest aufgeständerten Modultischen mit Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung vorgesehen.

Die für die Anlage erforderlichen Trafostationen können innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden. Die maximale Firsthöhe für dieses Gebäude liegt bei 3,00 m. Das Baufeld (eingezäunte Fläche) wird mit einer Gesamtgröße von 12.119 qm festgesetzt, davon sind 5.482 qm bebaut.

Die Haupteinschließung erfolgt von dem Feldweg aus Parschenberg.

#### 8.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuches, des Bundes- und Bayerischen Naturschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze, sowie der Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB in Verbindung mit §14 des Bundesnaturschutzgesetzes ermittelt und bewertet. Entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs- und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung sowie sonstige Festsetzungen zur Grünordnung sind im Bebauungsplan integriert.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind keine Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besondere Weise zu beurteilen wären (z. B. FFH-Gebiete-Natura 2000-, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop) vorhanden.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichsumfangs erfolgte nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Erweiterte Auflage 2003. Zusätzlich wurden die aktuellen Hinweise des Bayerischen Staatsministerium zu Bau- und landschaftsplanerische Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen vom 10.12.2021) berücksichtigt.

### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) geändert. Der Plan ist dem Änderungsverfahren zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist aktuell noch mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen dargestellt

Flächen für Landwirtschaft

Der Landschaftsplan ist im FNP der Stadt Dorfen integriert.

### Regionalplan:

Die Stadt Dorfen liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Nr. 14, Regionalplan München, Mittelzentrum Dorfen.

Es handelt sich hier um einen allgemein ländlichen Raum und landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Der Regionalplan gibt u.a. als Ziel vor:

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

G 4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

...

Wirtschaft und Dienstleistungen:

7 Energieerzeugung

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

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

..

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung mit Teilfortschreibung zum 22.11.2022

#### **1.3.1 Klimaschutz**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

..- die verstärkte Erschließung und Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G)...

....

#### **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

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

**6.2.3** Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (G).

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

Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden (G).

## 8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Für die Schutzgutbetrachtung erfolgt weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt die Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

### a) Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

Die Flächen liegen in einem strukturarmen Bereich zwischen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einzelhöfen bzw. Weilern. Durch diese Nutzung und die angrenzenden Siedlungsflächen sind geringe und nur sporadisch für relativ kurze Zeiten auftretende Vorbelastungen durch Lärm sowie Geruchs- und Staub-Emissionen gegeben.

Das Gebiet ist an kein Erholungsgebiet erschlossen, es existieren weder Wander- noch Fahrradwege in der Nähe des Grundstücks.

Die nächste Wohnbebauung in Parschenberg befindet sich in der Nähe, jedoch mit ausreichendem Abstand.

#### Auswirkungen:

Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für den Ort Parschenberg. Jedoch fallen diese aufgrund der kurzen Bauzeit nicht ins Gewicht.

Der Betrieb der Anlage bringt keine größeren Lärmemissionen als landwirtschaftliche Flächen mit sich.

Blendwirkungen und Strahlungsbelastung auf Gebäude sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Die Anlage wird an ein Gleichspannungsnetz angeschlossen, weshalb keine elektromagnetische Felder entstehen.

Die Anlage ist nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig.

Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt. Es ist insgesamt von unerheblichen bzw. geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung:



(Auszug aus dem Bayernatlas der Biotopkartierung, sowie FFH Gebiet und Ökoflächenkataster)

Die Flächen des Baufelds werden momentan intensiv als Ackerfläche genutzt, wodurch die Vegetation im Geltungsbereich stark anthropogen geprägt ist. In der bayrischen Biotopkartierung erfasste Flächen werden nicht durch die Bebauung des Grundstücks beeinflusst, es liegt im südlichen Bereich ein FFH Gebiet ( Isental mit Nebenbächen) vor.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung kann sich nur ein stark eingeschränktes Spektrum von meist weit verbreiteten Pflanzen- und Tierarten behaupten. In der großflächig ausgeräumten Landschaft bildet der Wald, welcher unmittelbar nordwestlich am Gelände liegt und die dort nahe gelegenen Gehölze ein relativ eingeschränktes Angebot an naturnahem Lebensraum.

### Auswirkungen:

Durch die Umwidmung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Sondergebiet für Photovoltaikanlagen wird auf diesen Flächen an Stelle des vorhandenen intensiv genutzten Ackers extensive Grünfläche mit PV-Modulen entwickelt. Im Zuge der Nutzungsextensivierung wird künftig auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

Es werden keine Gehölze und Bestandswälder gerodet, die Flächen werden als Grün- und Weideflächen entsprechend gepflegt. Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung und der entsprechenden (Acker-)Vegetation ist eine lediglich geringe

Beeinträchtigung des Lebensraums für Tiere zu erwarten.

Es wird keine nächtliche Beleuchtung erfolgen, damit sind keine beeinträchtigenden Wirkungen für die Nachtinsektenfauna zu erwarten.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Aufgrund der überschaubaren Bauzeit von gesamt ca. 12 Monaten wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da betroffene Tiere auf benachbarten Flächen ausweichen können. Die Bodenabstände der umschließenden Zäune, von mindestens 15 cm, ermöglichen die spätere Nutzung der Anlage durch Niederwild.

Die geplanten Hecken- und Wiesensaumflächen erhöhen die Habitatvielfalt.

Der Eingriff hat keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet oder Waldflächen, die angrenzen.

Es sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für Pflanzen zu erwarten.

### **c) Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich mit Umgebung ist die geologische Einheit Geschiebemergel oder – lehm, mindelzeitlich vorherrschend. Das Gestein ist wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig, Schluffgebiet.

Durch die intensive Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche ist der Boden stark beansprucht und das Grundwasser durch Nährstoffeintrag gefährdet. Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt.

Der durch die intensive Nutzung vorbelastete Boden wird durch Extensivierung verbessert.

#### Auswirkungen:

Die Modultische werden mittels Rammfundamenten gegründet, somit wird nur minimiert in den Boden eingegriffen und ebenso keine Flächen für die Errichtung der Anlage versiegelt. Eine flächige Überbauung von Boden erfolgt nur im Bereich der Trafostationen, diese liegen bei max. 10 qm/Trafostation.

Geländemodellierungen finden nicht statt. Der zuvor als Ackerland genutzte Boden kann sich (mindestens) innerhalb der Standzeit der Module, das heißt über ca. 25-30 Jahre, regenerieren.

Der Boden kann nach der Solarnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung stehen. Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung im Planungsgebiet und die damit verbundenen Einstellung der Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, erfährt die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit, die maßgeblichen Bodenfunktionen (Pufferung, Speicherung, Umwandlungen) werden entlastet.

Die Auswirkungen werden als positiv eingestuft.

#### **d) Schutzgut Wasser**

##### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht direkt vorhanden, ebenso liegen keine Wasserschutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung vor.

Durch die starke Mechanisierung, dem Einsatz von Mineraldünger und Austräge von Nähr- und Schadstoffen wie Nitrat und Pestizide, als Folge der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, wirken sich negativ auf das Grundwasser aus.

Der Geltungsbereich liegt nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Es muss sichergestellt sein, dass im Bereich des PV-Anlage eine ausreichend mächtige Oberbodenschicht vorliegt, die zu erhalten ist, damit das zu versickernde Niederschlagswasser von den Oberflächen der PV-Anlage eine ausreichende Reinigung erfährt, bevor es im Untergrund versickert.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser der Photovoltaikmodule sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung verbindlich zu beachten.

Bei der Erschließung und Baumaßnahme wird das Grundwasser in der Regel nicht berührt.

##### Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Überbauung / Versiegelung ergibt sich keine nennenswerte Verschärfung des Oberflächenabflusses. Ein Oberbodenabtrag ist nicht vorgesehen. Die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Grünflächen und der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, verringert die Grundwasserbelastung. Eine Versiegelung von Flächen findet nur in geringem Umfang statt. Anfallendes Oberflächenwasser verbleibt in der Fläche zur Versickerung und wird nicht abgeleitet. Brauchwasser wird als Trinkwasser für die Weidetiere benötigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als gering eingestuft.

#### **e) Schutzgut Klima**

##### Beschreibung:

Die Niederschläge in der Region Dorfen betragen durchschnittlich ca. 60 mm. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger ist Cfb.

Die Jahrestemperatur liegt bei circa 9,8°C.

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen.

Das Baufeld selbst besitzt keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, Gehölzstrukturen sind westlich vorhanden.

#### Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubentwicklung zu erwarten. Nach Errichtung der Anlage sind die Auswirkungen auf das Lokalklima zu vernachlässigen.

Maßgebliche Luftaustauschbahnen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht insgesamt nur Veränderungen in geringem Maße mit sich.

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der Landschaftsbildraum 066- Westliches Tertiärhügelland. Das gesamte Gebiet wird intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzt und ist relativ arm an naturschutzfach wertvollen Lebensräumen und Kleinstrukturen.

Die nennenswerte landschaftsbildwirksame, naturnahe Struktur in der näheren Umgebung ist der Waldbestand, welcher nordwestlich an das Gebiet angrenzt. Hinzukommen nähergelegene, in der Biotopkartierung, verzeichnete Biotope, ebenso im nordwestlichen Bereich.

Die Fläche befindet sich auf leicht hügeligem Gelände.

##### Auswirkungen:

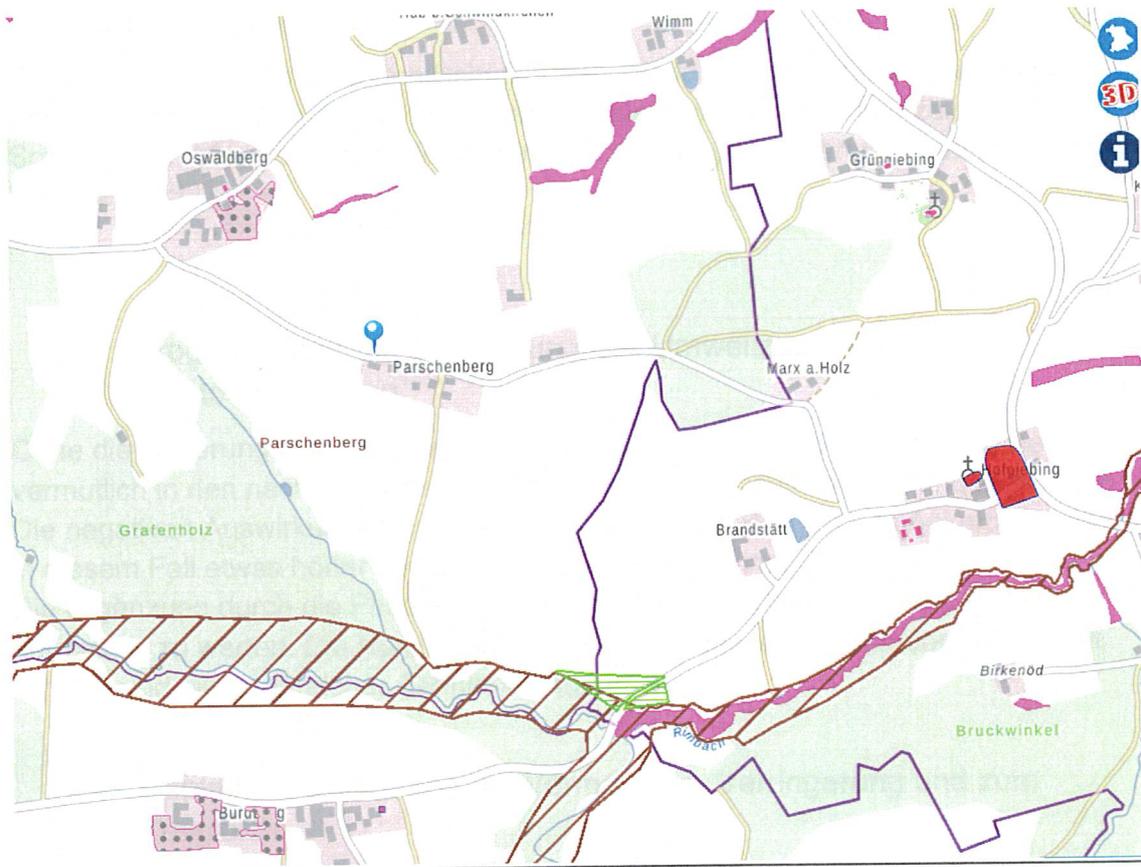
Die geplante PV-Anlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes, technisches Element neben den bestehenden Hochspannungsmasten hinzufügen. Die Wahrnehmbarkeit jedoch ist auf den Nah- bzw. Mittelbereich beschränkt.

Der vorhandene Waldbestand bildet zusammen mit den neuen zusätzlichen Bepflanzungen eine neue Struktur, die den Solarpark in die Landschaft mit einbinden soll.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesstraße und der Nutzung der Fläche als langjährige Ackerfläche und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als mittel eingestuft.

## g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung:



(Auszug aus dem BayernAtlas- Denkmaldaten 03/2023)

Im überplanten Gebiet sind keine Bodendenkmäler und auch keine Baudenkmäler ausgewiesen.

Östlich des Gebiets, in ca. 1 km Entfernung befindet sich ein Baudenkmal, das aber durch die Bebauung nicht beeinflusst wird.

In der landwirtschaftlichen Fläche sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Weitere planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht im und in der Nähe des Geltungsbereichs bekannt.

### Auswirkungen:

Da lediglich Rammfundamente verwendet werden, werden vermutlich keine Bodendenkmäler beeinträchtigt. Gegenstände, die bei Erdarbeiten doch zu Tage treten sollen, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Aufgrund der Nähe zu einem Bodendenkmal und der hierdurch begründeten Vermutung der Denkmaleigenschaft kann eine einzuholende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nötig werden.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

#### **h) Wechselwirkungen**

Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern, die für die Eingriffsermittlung und Kompensation zusätzlich relevant wären und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

### **8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Ohne die Änderung des rechtswürdigen Bebauungsplan würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Bereich des Ackerbaus wären in diesem Fall etwas höher einzustufen, da Böden gedüngt und behandelt werden. Die Ergänzung durch die Photovoltaikanlage ist für den Umweltzustand deswegen nur positiv zu werten. Die Nutzflächen des Ackerlands werden sich über diese Zeit erholen und ein artenreiches Grünland kann entstehen.

### **8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan Folgendes vor:

##### 4.1.1. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Standortwahl mittels geeigneter vorbelasteter Fläche
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des neuen Zauns zum Boden als Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger
- Fachgerechter minimierter Eingriff in den Boden und Umgang mit Bestandsboden (kein Abtrag von Mutterboden) gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

#### 4.1.2. Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anlage und Pflege durch extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp G212 orientiert (= mäßig extensiv genutzte, artenreiches Grünland)
- Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft im Zusammenhang mit den örtlichen Verhältnissen (z.B. Waldrand)

#### 4.1.3 Maßgaben für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland:

- $GRZ \leq 0,5$ , hier 0,36
- mind. 3 m breite Streifen zwischen den Modulreihen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenflächen unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/ auch
- Standortangepasste Beweidung oder/ auch
- Kein Mulchen

Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, wenn der Ausgangszustand der Anlagenflächen gemäß Biotopwertliste als „intensiv genutzter Acker“ (BNT A 11 gem. Biotopwertliste) und/ oder „intensiv genutzte Grünland“ (BNT G11 gemäß Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben.  
In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

## 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Überlegung zu Standortalternativen werden im Rahmen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Planungsalternativen auf der Fläche bestehen im Wesentlichen in Form einer anderen Ausrichtung der Modulreihen. In der Bewertung ergab sich die gewählte Ausrichtung der Module als die wirtschaftlichste Variante.

## 8.6 Beschreibung Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.  
Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan München, die Biotopkartierung Bayern und das Arten- sowie Energieatlas des Landkreises

Erding und Landschaftsplan Erding, sowie eigene Erhebungen zum Bestand vor Ort zugrunde gelegt.

### 8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen.

Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Errichtung der PV-Anlage auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrollen zur Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase beschränken.

### 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die für die Nutzung der Sonnenenergie durch PV-Module vorhergesehene Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich zum Teil als Ackerfläche genutzt.

Mit Wandlung der Landwirtschaft zur Sonderfläche für erneuerbare Energieerzeugung mit extensiver Grünfläche wird der Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt weiter verbessert. Insgesamt erweitert sich das Spektrum der Arten leicht, die das Areal nutzen können.

Zudem reduziert die verringerte Nutzungsintensität aufgrund der unterbleibenden Düngung und der unterbleibenden Verwendung von Pflanzenschutzmitteln die Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser. Es wird eine Regeneration des Bodens vor allem im Bereich des Ackerlandes ermöglicht.

Oberflächengewässer sind auf der Fläche nicht vorhanden und durch die Maßnahme nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Auswirkungen auf das Klima sind zu vernachlässigen.

Lärmbelästigungen entstehen durch den Betrieb der Anlage nicht.

In diesem Gebiet noch in der Nähe besteht kein Naherholungsgebiet.

Anstehender Boden wird nicht gestört, Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt.

Das Landschaftsbild ist durch den Eingriff und Betrieb nicht allzu erheblich gestört aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen und dem davor ebenso leicht gestörtem Landschaftsbild durch die landwirtschaftlichen Flächen. Vorkommen von Kultur- und Sachgütern ist hier am Grundstück nicht bekannt.

Durch die Aufstellung der Anlage geht für die Standzeit der Anlage die Nutzbarkeit des Ackerbodens zugunsten der Nutzung und Gewinnung von elektrischer Energie verloren. Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Positiv
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Landschaft	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

Literaturverzeichnis / Quellen:

- Bayrische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 14.08.2007 und 10.02.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), zuletzt geändert am 04.01.2023
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Teilfortschreibung vom 15.11.2022
- Regionalplan Region 14 München, mit Teilfortschreibung, zuletzt geändert 11.02.2019
- Geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Praxisleitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Bayer. Landesamt für Umwelt/ 2014

Planung:

Samberger Stallinger  
Architekten Partnerschaft mbB  
Silberacker 44a  
94469 Deggendorf  
Tel: 0991-8242  
Fax: 0991-32311  
E-Mail: [info@s2-ap.de](mailto:info@s2-ap.de)

Degg., 17.01.24  
.....  
Ort, Datum

[Handwritten Signature]  
.....  
Unterschrift Architekt:in



Stadt Dorfen, 29.01.24  
.....  
Ort, Datum

[Handwritten Signature]  
.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister

