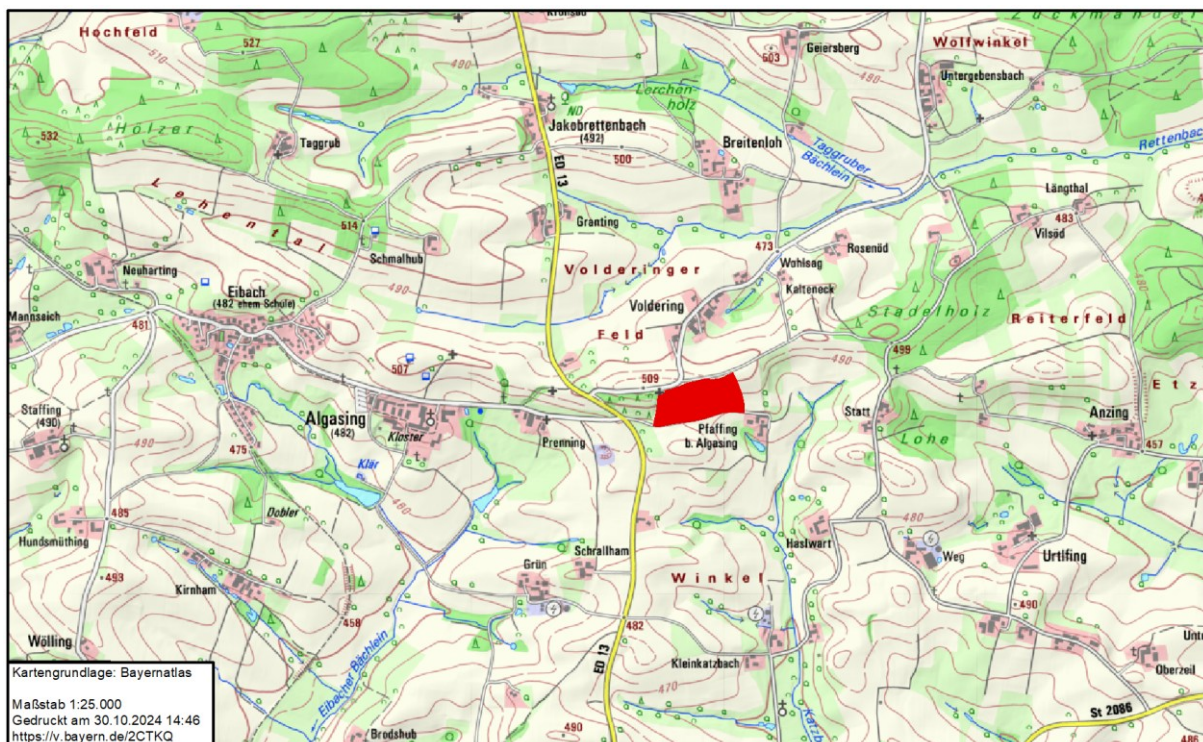


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agri-PV-Freiflächenanlage Pfaffing b. Algasing" mit integriertem Grünordnungsplan

Nr.: 132



Übersichtsplan



Präambel:

Die Stadt Dorfen erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet i.S.d. §11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Agrarphotovoltaik (Agri-PV)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,85 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,85

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

— — — — — Baugrenze

4. Verkehrsfläche

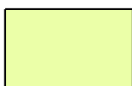


Öffentliche Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum/Strauch Hecke mit artenreichem Extensivgrünland (gem. §9 Abs. 18a BauGB) mit einer mittleren Breite von 10 m und einer mindest Breite von 7 m: Das artenreiche Extensivgrünland (Gräseranteil 30%, Kräuteranteil 70%, mind. 35 Arten, aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (§40 (4) BNatSchG)) ist in einer Breite von 4 m als äußerer Saum entlang der Flurstücksgrenzen herzustellen. Vom verbleibenden 6 m Streifen sind mind. 60 % als Baum/Strauch Hecke (mind. 3-reihig mit standortgerechten und gebietseigenen Arten gemäß Artenliste) zu gestalten. Die restlichen 40% des 6 m Streifens sind als artenreiches Extensivgrünland herzustellen. Die Heckenpflanzungen können zur optimalen Ausnutzung und Anordnung der Modultische sowie zur Nutzung als Wendefläche für landwirtschaftliche Maschinen mit Zwischenabständen erfolgen.

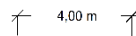


Artenreiches Extensivgrünland (gem. §9 Abs. 18a BauGB): Gräseranteil 30%, Kräuteranteil 70%, mind. 35 Arten, aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (§40 (4) BNatSchG)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (liegt auf der Grundstücksgrenze)



Bemaßung in m

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung
Sondergebiet i.S.d. §11(2)
BauNVO

Max. zul.
Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,85

SO	Agri-PV ANLAGE
0,85	Ahmax= 4,5 m

Zweckbestimmung zul.
Nutzung hier Agri-PV

max. zul. Anlagenhöhe über
dem Gelände = 4,50 m

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen gemäß amtlicher Flurkarte



1m Höhenschichtlinie gemäß digitalem Geländemodell des Vermessungsamtes



Bestehende Gehölze

1376

Bestehende Flurnummern gemäß amtlicher Flurkarte



Bestehende Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2880 der Gemarkung Eibach.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für eine Kombination aus Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie für die und Landwirtschaft festgesetzt (Sonderbaufläche Agri-PV Anlage). Inhalt ist eine kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) landwirtschaftliche Nutzung, auch unter den Modultischen, als Hauptnutzung
- b) ergänzend Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung (Aufständigung mit lichter Höhe, mindestens 2,10 m),
- c) Betriebsgebäude, Batteriespeicher und Speichersysteme die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Überschreitungen der Baugrenze sind zur besseren Aufteilung der Anlage in Einzelfällen möglich. Die äußerste Grenze bildet der sog. Verschattungsabstand von 4 Metern. Die Gesamtanlagenfläche darf sich dadurch nicht erhöhen, die Fläche der Ausgleichsflächen in Gesamtheit nicht verringern.“

3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen der PV Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Anlagenhöhe der aufgeständerten Module darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.



Die max. zulässigen Anlagehöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV- Moduls bzw. bis zum höchsten Punkt des Trafo- oder Betriebsgebäudes gemessen.

Nebenanlagen einschließlich technischer Nebenanlagen (wie z. B. Aufbauten/Masten zur Überwachung) ohne die aufgeständerten Module fallen nicht unter diese Höhenbegrenzung.

- 3.4 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Batteriespeicher und Speichersysteme, darf einen Wert von 3 % der Anlagengrundfläche nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- 3.5 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)

- 4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit die nicht den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft widerspricht.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 4.3 Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind z.B. wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- 4.4 Einfriedungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen (z.B. während der Entwicklungsphase der Eingrünung oder zum Schutz von Anlagenbauteilen) Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen, die Wilddurchlässigkeit muss gegeben sein.

Zaunhöhe: Max. 2,50 m über Gelände

Zauntore: In Bauart der Zaunkonstruktion.



5. Versickerung von Niederschlagswasser und Bodenschutz

- 5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern. Bei der Errichtung der PV-Anlage ist auf eine optimale Verteilung der Paneele zu achten, um Bodenerosion durch abfließendes Wasser zu verhindern.
- 5.2 Zink-Konzentration und pH-Wert (Ständerkonstruktion)
Vor Baubeginn der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist auf der Fläche in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München die Zink-Konzentration und der pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1,0 m zu bestimmen.

6. Grünordnung

6.1 Gehölzqualitäten

Bäume müssen mind. in der Pflanzqualität o.B. v.Hei 100 -125 cm gepflanzt werden.
Sträucher sind mind. in Qualität v. Str. o.B. 4-5 Tr. 60-100 cm zu pflanzen.

Es sind nachweislich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes "6.1 - Alpenvorland" zu verwenden.

6.2 Artenliste

Für die Eingrünung sind ausschließlich Gehölzarten ausfolgender Liste zu pflanzen:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crateagus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gem. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gew. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



6.3 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der auf die Fertigstellung der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

6.4 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

6.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallender Niederschlag muss im Geltungsbereich flächig versickert werden.

6.6 Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Frostschutzschicht ist aus Recyclingmaterial herzustellen.

6.7 Vermeidungs-, Kompensations-, und Ausgleichsmaßnahmen Reduktion der Blendwirkung

Um eine Blendwirkung der Solarmodule für überfliegende Vögel zu reduzieren, sind spiegelungsarme Verglasungen für die PV-Module zu verwenden.

6.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind als filigraner Metallzaun in grau oder grün bis zu einer Höhe von 2,50 m einschließlich Übersteigungsschutz über der Geländeoberkante zulässig. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Punktfundamente zulässig. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Hinweise durch Text

7. Herstellung und Pflege - Artenreiches Extensivgrünland

Ansaatstärke 3g/m² zusammen mit einer Saathilfe (z.B. Sand) 7g/m² ohne Entmischung ausbringen. Ansaatfläche anschließend anwalzen. Herstellung günstigstenfalls vor Regen. Nach ca. 8-10 Wochen (bei Herbstansaat im nächsten Frühjahr) Schröpschnitt nötig. Dabei Vegetation auf 12 cm Höhe schneiden. Mähgut anschließend sofort aufnehmen und abfahren. Herstellung mit gereinigtem Gerät.

Mahd 2x jährlich: In der zweiten Juni-Hälfte und in der zweiten September Hälfte. Mähgut zwei Tage zum Aussamen liegen lassen, danach Mähgut abfahren. Alternierende Mahd: 20% der Fläche sind bei Durchführung der Mahd wechselweise zu belassen und beim darauffolgenden Mahdtermin abzumähen, um Kleintieren und Wiesenbrütern eine Rückzugsmöglichkeit zu bieten. Fläche auf eine Höhe von 12 cm mähen.

Bei Aufkommen von Neophyten (z.B. Brennnessel, Springkraut, Goldrute, etc.) gezielte Mahd der ungewünschten Vegetation zwischen Blüten und Samenreife Ende Juli/Anfang August. Kleinere Vorkommen sind mechanisch per Hand zu entfernen. Dieses Mähgut sofort abfahren!



8. Herstellung und Pflege - Baum/Strauch Hecke

Die Pflanzung ist im Dreiecksverband in einem Raster vom 1,0x1,5m umzusetzen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt dabei 1m. Die Pflanzung ist bis zur Etablierung nach etwa 5 Jahren 2x jährlich freizuschneiden. Ausfälle werden bis zu einem Anteil von 5 % toleriert.

9. Bodenschutz

Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 und 19731 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

10. Instandhaltung

Um einen schonenden Umgang mit Boden und Wasser zu gewährleisten, ist bei Bauarbeiten, Betrieb und Wartung der Anlage darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Oberflächengewässer oder über den Boden in das Grundwasser gelangen. Auf Reinigungsmittel ist zu verzichten.

11. Nutzung und Festsetzungen der Folgenutzung

Nach beendigung der Nutzung als Freiflächenanlage wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Dorfen im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweise durch textliche Erläuterung

1. Denkmäler:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.



2. Altlasten:

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen- oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Erding sowie am Wasserwirtschaftsamt München zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

3. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Erding zu informieren. Hinsichtlich evtl. Überflutungen weisen wir darauf hin, dass für das Gewässer kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder ermittelt wurde und dies in naher Zukunft auch nicht geplant ist. Eine Überflutungsgefahr kann zumindest in Teilbereichen und insbesondere bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person verpflichtet im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

4. Energie

Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, mehrere Transformatoren auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstationen benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp ein Fläche auf dem Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm.

5. Elektrische Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Stadt Dorfen oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

6. Telekommunikationsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung im Bereich der Telekommunikationsleitungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Verfahrensvermerke vorhabenbezogener Bebauungsplan



1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

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

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

3. Beteiligung der Behörden:

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

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,



5. Beteiligung der Behörden:

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

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

7. Ausgefertigt:

....., den
(Stadt Dorfen)

- Siegel -

.....
Heinz Grundner, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dorfen, den.....
1.Bürgermeister

-Siegel-

Heinz Grundner,

