



Stadt Dorfen
Landkreis Erding



Begründung

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

Nr.: 132

Fassung: vom 19.05.2025

Rathausplatz 2
84405 Dorfen

den,

.....
(Heinz Grundner, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:
landplan-bayern GmbH & Co.KG
Kreuz 16
83558 Maitenbeth
Telefon: 08076/6093 150
E-Mail.: info@landplan-bayern.de



Inhalt

| | | |
|----------|--|--------------|
| 1 | Anlass und Auftrag | - 3 - |
| 2 | Übergeordnete Planung | - 3 - |
| 3 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | - 5 - |
| 4 | Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl | - 5 - |
| 5 | Alternativenprüfung | - 5 - |
| 6 | Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung. | - 6 - |
| 7 | Verkehrerschließung | - 7 - |
| 8 | Schutz vor Lichtreflexionen | - 7 - |



1 Anlass und Auftrag

Die Stadt Dorfen beabsichtigt, Baurecht für eine Agri-Photovoltaikanlage im Gemeindegebiet zu schaffen. Durch die Verwendung von hochaufgeständerten Modulen auf einem Traggestell (im Sinne der Kategorie I nach der DIN SPEC 91434, d.h. mit einer lichten Höhe von mindestens 2,10 m) soll auf der beplanten Fläche eine kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für regionale Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung ermöglicht werden. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt dabei auch unter den aufgeständerten PV-Modulen. Damit soll ein nachhaltiger und dabei flächensparender Beitrag zur Energiewende in den Zeiten des Klimawandels geleistet werden.

Als vorrangige Nutzung ist landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der in der DIN SPEC vorgesehenen Kategorien (Kategorie I, Tabelle 1, S. 10) beabsichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2024 beschlossen, für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar Photovoltaikanlage“ (Agri-PV Anlage) gem. § 11 BauNVO den Bebauungsplan „Agri-PV-Freiflächenanlage Pfaffing b. Algasing“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich gegenüber der Stadt Dorfen verpflichtet hat.

2 Übergeordnete Planung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Region München (14) geben verbindliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Planung des Vorhabens vor.

Gemäß LEP 1.3.1 (G) soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, indem insbesondere erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden. Ergänzt wird dieser Grundsatz durch den Anspruch für sichere und effiziente Energieversorgung, nach LEP 6.1.1 (G): Demzufolge ist die Energieversorgung durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur insbesondere durch Anlagen der Energieerzeugung sicherzustellen. Diesen Vorgaben entspricht die gegenständliche Planung.

Grundsätzlich ist es gemäß LEP 2.2.5 (G) anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Hierfür sollen regionale Wertschöpfungspotentiale, insbesondere die Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Dies wird unter LEP 6.2.1 (Z) konkretisiert: erneuerbare Energien sind verstärkt zu



erschließen und zu nutzen. Diesen Vorgaben entspricht die gegenständliche Planung.

Das LEP sieht nach Punkt 6.2.3 (G) weiterhin vor, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst nur auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. Kapitel 4 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl). Die geplante Fläche weist keine besondere Vorbelastung auf. Begründet wird die Wahl der Fläche durch besonderes öffentliches Interesse zur regionalen Stromerzeugung. Somit ist eine Befreiung von den Bestimmungen gerechtfertigt. Zudem benötigt eine Agri-PV Anlage eine landschaftliche Fläche, sodass dieser auf allgemeine Freiflächenphotovoltaikanlagen zugeschnittene Grundsatz der Raumordnung hier schon nicht greift.

LEP 6.3.2 (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Gemäß LEP 5.4.1 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit der gegenständlichen Planung einer Agri-PV-Anlage, die eine gleichzeitige, bezogen auf die Fläche vorrangige Nutzung des Plangebiets für landwirtschaftliche Zwecke sowie flächenbezogen untergeordnet für die PV-Stromproduktion ermöglicht, wird diesen Anforderungen Rechnung getragen.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplan der Region 14- München und wird dem ländlichen Raum zugeordnet. Im Bereich der Stromerzeugung durch Photovoltaik wurden keine konkreten Aussagen oder Gebiete festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans, der in einem Bereich die Kombination einer Erzeugung erneuerbarer Energie mit landwirtschaftlicher Nutzung auf gleicher Fläche ermöglichen soll, entspricht somit den Zielen der Landesentwicklung und der Regionalplanung.

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem widerspricht die hiesige Planung einer Agri-PV-Anlage nicht zwingend, da die Fläche auch weiterhin vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird.



3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,60 ha und liegt auf den Grundstücken Flur-Nr. 2880 der Gemarkung Eibach.

Das geplante Sondergebiet befindet sich nordwestlich von Pfaffing b. Algasing. Es grenzt nach Süden an die Zufahrt nach Pfaffing b. Algasing an, östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im westen grenzt ein Wald an die Fläche an.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage (Agri-PV Anlage) schaffen, welche auf gleicher Fläche vorrangige landwirtschaftliche Nutzung (Hauptnutzung) sowie dem untergeordnet PV-Stromerzeugung (Sekundärnutzung) ermöglichen soll.

Damit soll zur Förderung erneuerbarer Energien bei gleichzeitigem Erhalt nutzbarer Agrarflächen und damit zu einer effizienteren Flächennutzung beigetragen werden.

Die Standortwahl für die Agri-Photovoltaikanlage orientiert sich an den Vorgaben 6.2.3 (G) des Landesentwicklungsprogramms sowie an den Vorgaben des **Praxis-Leitfadens für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen** des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2014).

In Übereinstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel 2) und des Praxis-Leitfadens für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrarphotovoltaikanlage“ eine Fläche ohne konkrete Vorbelastung ausgewählt.

Das geplante Sondergebiet liegt auf einer Fläche ohne besondere landschaftliche Eigenart und erfüllt darüber hinaus weitere Kriterien für vorrangig geeignete Standorte.

- Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, wie Ackerflächen und Intensivgrünland wie sie im Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen beschrieben werden.

Am gewählten Standort ist aufgrund der Geländeverhältnisse und der Nutzungen im Umfeld auch von geringen Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen auszugehen. Der Geltungsbereich liegt nördlich einer Senke zu der westlich liegenden Straße fällt das Gelände leicht ab, naturnahe oder für die Wohn- bzw. Erholungsnutzung bedeutsame Flächen werden nicht betroffen.

5 Alternativenprüfung

Siehe Punkt 6. Umweltbericht



6 Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- Sonderbaufläche für Agri-PV Anlage 4,2 ha
- Eingrünungs- und Ausgleichsfläche 1 ha

Zur Festlegung der Nutzungsart wird das Planungsgebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Agrar-Photovoltaikanlage“ (Agri PV-Anlage) festgesetzt. Zur Beschreibung der zulässigen Nutzungen wird im Sondergebiet die Errichtung von Modulen auf einer Tragkonstruktion (Aufständigung) zugelassen, unter den Modultischen sind landwirtschaftliche Nutzungen erlaubt. Zusätzlich werden für den Betrieb der Anlage notwendige Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Trafoanlagen, Speichersysteme), Zufahrten, Wartungsflächen, Zaunanlagen sowie Kameramasten für Überwachungskameras als zulässige Nutzungen zugelassen. Ob insbesondere Speichersysteme, Zaunanlagen und Kameramasten erforderlich werden, ist noch nicht absehbar; gleichwohl lässt die Planung diese zu, da es möglichen erscheint, dass sich solche technischen Erfordernisse ergeben.

Das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diese mit 0,85 festgesetzt. In die Grundfläche gehen alle befestigten Flächen sowie alle durch Bauteile – wie auch die Modultische – überdeckten Flächen ein. Klarzustellen ist, dass die tatsächliche Versiegelung weitaus geringer ist, da die PV-Module aufgeständert werden. Damit wird eine Versiegelung so weit als möglich vermieden und zugleich das Landschaftsbild nicht stärker als unbedingt nötig beeinträchtigt. Zu dieser GRZ kommt es durch die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit, beschränkt durch landwirtschaftliche Nutzung.

Um eine ungehinderte Bewirtschaftung der Flächen mit Landmaschinen weiterhin zu ermöglichen, wird eine max. Höhe von 4,5 m der Module jeweils über der Geländeoberfläche festgesetzt.

Zusätzlich zur Anlage ist es nötig, dass Nebenanlagen errichtet werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten auch in Zukunft nicht einzuschränken, ist es möglich das Nebenanlagen auf einer Fläche von bis zu 3% der Anlagengrundfläche errichtet werden.

Die Beschränkungen durch Festsetzungen sollen insgesamt der bestmöglichen Einbindung der Anlage in Natur und Landschaft bei gleichzeitiger Wahrung der Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Anlage dienen. Durch die geplante Mehrfachnutzung als Agri-Photovoltaikanlage bleibt auf der Fläche die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin vorrangig möglich. Den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wird somit Rechnung getragen.



7 Verkehrserschließung

Das Sondergebiet ist über die westlich liegende Kreisstraße ED 13 und weiter über die südlich liegende Zufahrt nach Pfaffing b. Algasing oder über die nördlich verlaufende Gemeinde Verbindungsstraße nach Voldering angebunden.

Die Zufahrt auf das Anlagengelände erfolgt über die private landwirtschaftliche Zufahrt bzw. Wirtschaftsweg.

8 Schutz vor Lichtreflexionen

Bei der Bauleitplanung sind im Rahmen der gem. §1 Abs. 7 BauGB zwingend vorgeschriebenen Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen auch Lichtreflexionen als Immissionen zu betrachten und zu bewerten.

Solche störenden Reflexionen können v.a. durch die spiegelnden Deckgläser von PV-Modulen auftreten; bei modernen Modulen mit speziellem Glasmaterial und hohem energetischen Wirkungsgrad werden dabei nur weniger als 10% des eingestrahlt sichtbaren Lichts reflektiert.

Durch die Standortwahl, die Festsetzung der Höhenbegrenzung für die PV-Module und durch die Festsetzung einer breiten Gehölzeingrünung werden das Umfeld beeinträchtigende oder störende Lichtreflexionen minimiert.

Die möglichen Lichtimmissionen auf Wohn- und Arbeitsräume überschreiten ein zumutbares Maß nicht. Es sind keine weiteren Blendschutzmaßnahmen erforderlich.