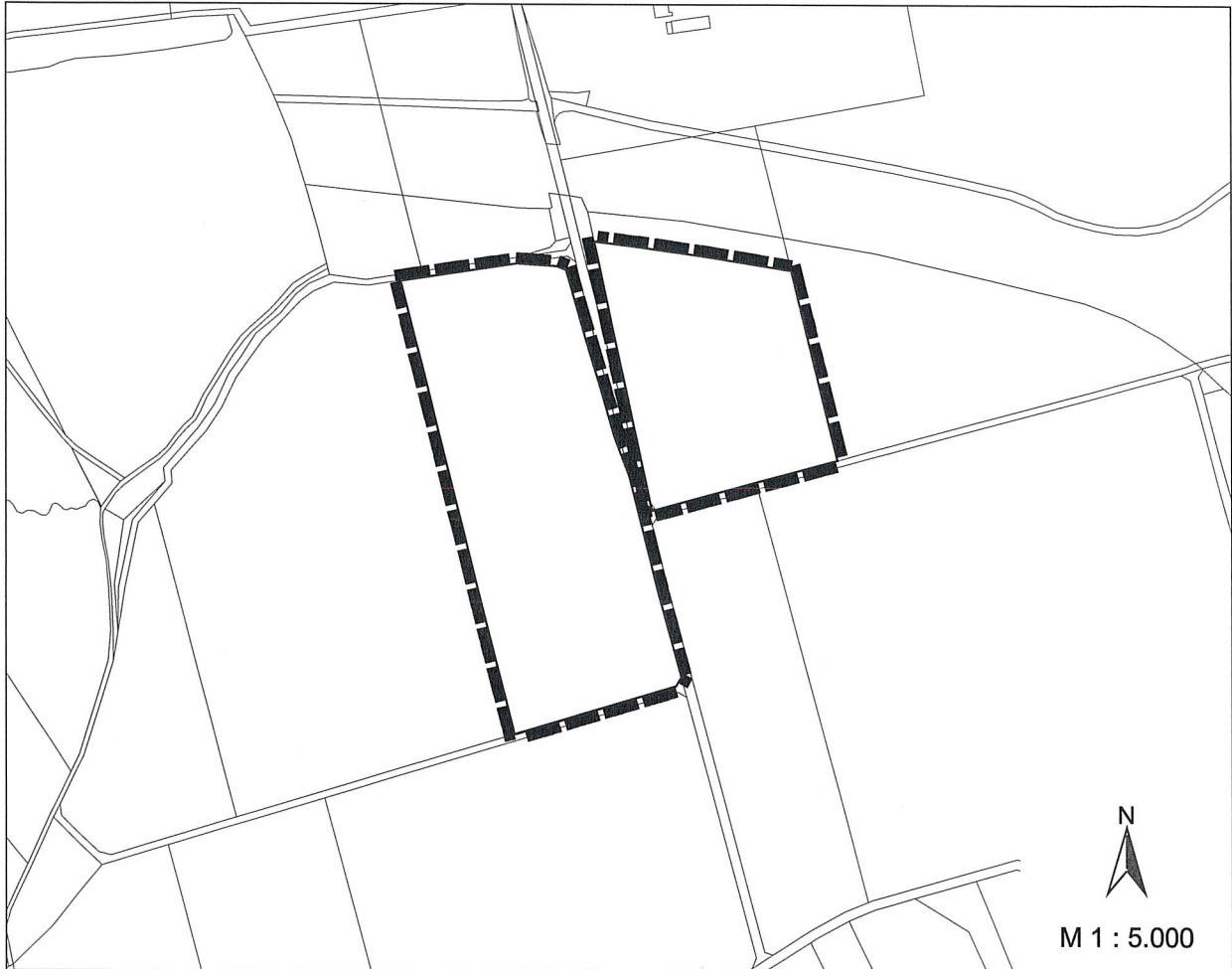


STADT DORFEN

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

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Stadt Dorfen

Lageplan



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

SATZUNG

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

Planfertiger:

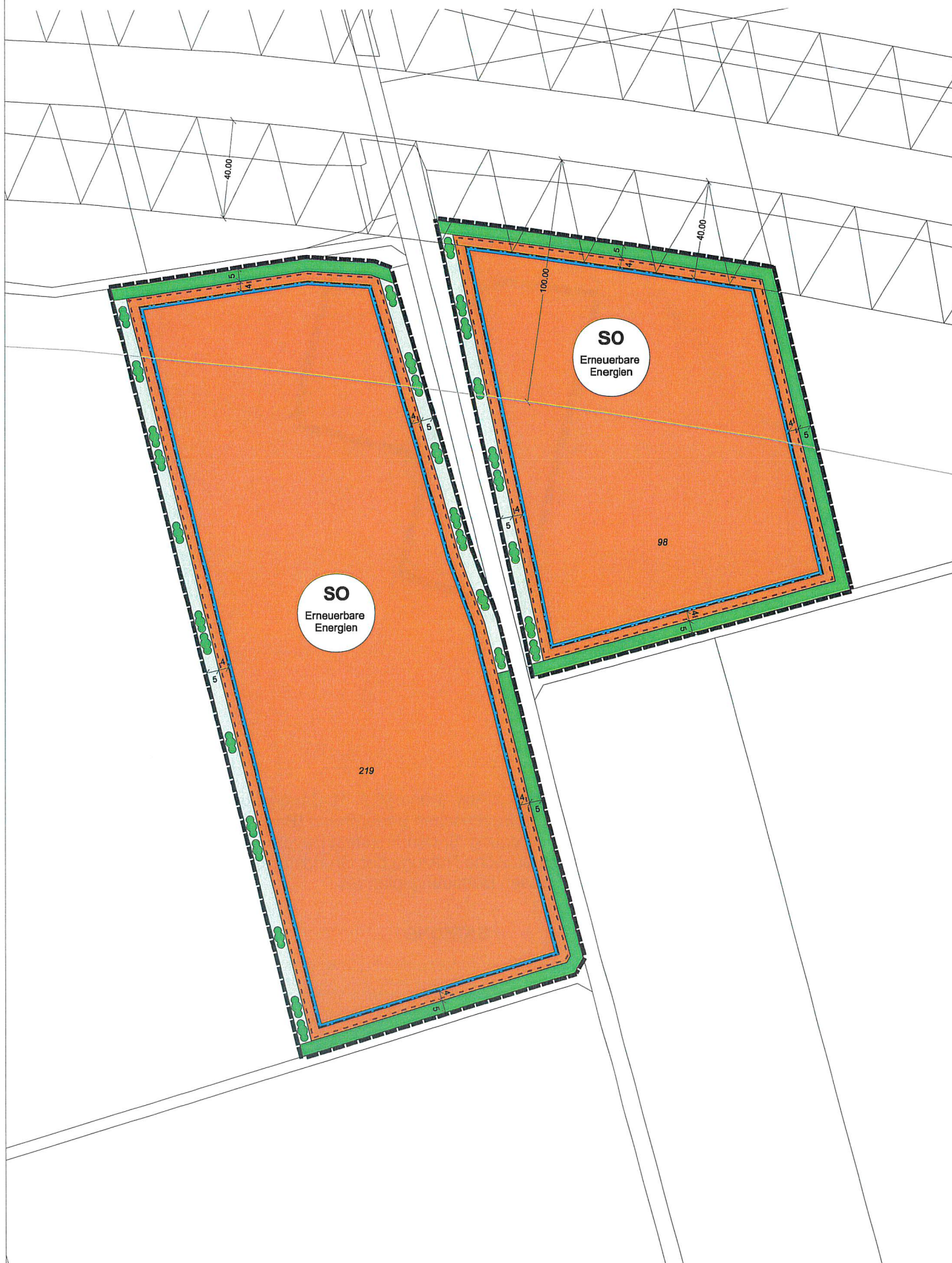
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

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





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

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung Erneuerbare Energien -

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

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

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

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche von Gebäuden beträgt gesamt 80 m².

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

4. Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenze

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 80 m² auch außerhalb der Baugrenze, aber nicht innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig.

5. Zufahrten

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

6. Einfriedungen



Zaunanlage

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m als Maschendrahtzaun und Stabgitterzaun zulässig.

Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.

Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

7. Grünordnung

7.1



Private Grünfläche (Strauchhecke)

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

7.2



Private Grünfläche (Blühsaum)

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind umzusetzen:

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

7.3



Zu pflanzende Strauchgruppe aus fünf Sträuchern

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

7.4

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

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

7.5

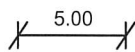
Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder einseitig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

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

8. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
Informationstafeln sind an der Zaunanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1 m² zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

1. 219 Flurstücksnummer, z. B. 219

2. — Flurgrenze

3. Ausgestaltung der Anlage

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

4. Grünordnung/Freianlagen

4.1 Pflanzliste

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

Sträucher

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

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,

Höhe mindestens 60-100 cm

Kletterpflanzen

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

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

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

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

5. Denkmalschutz

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

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

5.3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Wasserwirtschaft/Bodenschutz

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

6.2 Die Bodenfeuchteverhältnisse und der pH-Wert des Bodens sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu prüfen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.
Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdische Bauteilen herrühren, sind zu minimieren und die Vorgaben der BBodSchV, insbesondere die zulässige zusätzliche jährliche Fracht an Zink über alle Wirkungspfade, sind einzuhalten.

7. Altlasten

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

8. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

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

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

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

9. Anforderungen aufgrund der benachbarten Bundesautobahn A94

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

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

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

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

10. Anforderungen aufgrund des gesetzlichen Artenschutzes

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

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

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

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

C) Nachrichtliche Übernahmen

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

D) Ordnungswidrigkeiten

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

E) Verfahrensvermerke

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

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

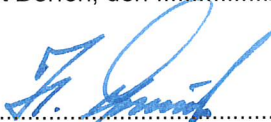
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2022 hat in der Zeit vom 25.10.2022 bis 29.11.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

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

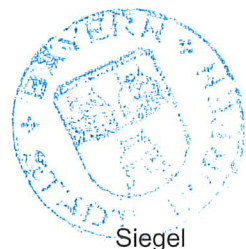
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan i.d.F. vom 26.07.2023 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis 13.10.2023 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

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

Stadt Dorfen, den 16.11.23



Heinz Grundner
1. Bürgermeister



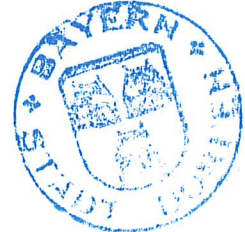
2. Der Bebauungsplan wurde aus der 20. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

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

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

Stadt Dorfen, den 08.01.24

Heinz Grundner
1. Bürgermeister



Siegel

