

**Bebauungsplan Nr. 122:
„Freifeld PV-Anlage Hochstraß“**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
08081 60444 0 www.angergroh.de

Fassung vom **13.03.2024**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dorfen wies im Osten der Ortschaft Grüntegernbach südlich der Staatsstraße 2086 eine Sondergebietsfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien aus. Der Flächennutzungsplan wurde zu diesem Zweck im Parallelverfahren geändert (21. FNP-Änderung), da sich die Fläche bisher im planungsrechtlichen Außenbereich befand. Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen war mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Auf der betreffenden Fläche soll eine Freiflächen-Fotovoltaik-Anlage entstehen. Durch die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird ein Beitrag zu mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern geleistet und der Klimaschutz auf kommunaler Ebene vorangetrieben. Aufgrund von günstigen Standortfaktoren wurde die betreffende Fläche ausgewählt und ein Regelverfahren eingeleitet.

Die Umgriffsfläche beträgt etwa 2,3 ha. Sie wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am **14.09.2022** mit ortsüblicher Bekanntmachung am **02.12.2022**.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 122 in der Fassung vom **14.09.2022** in der Zeit vom **05.12.2022** bis **11.01.2023**.
- Öffentliche Auslegung des am **21.06.2023** vom Stadtrat gebilligten Entwurfs in der Fassung vom **21.06.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.11.2023** bis **13.12.2023**.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 122 in der Fassung vom **13.03.2023** am **13.03.2023** gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Gemäß Regionalplan befinden sich im Plangebiet keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder bedeutsame Grünzüge. Schutzgebiete wie Natura 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Naturdenkmäler oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Gem. § 19 BNatSchG sind zu Bauleitplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge zu erstellen. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Waldfläche, Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche konnten Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung war daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen

ermittelt beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Bewertung und Quantifizierung der Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

Aufgrund der Anwendung des Schreibens des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 konnte mittels geeigneter Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplans eine Ausweisung externer Ausgleichsflächen, die erneut landwirtschaftliche Flächen reduzieren, vermieden werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die die Stadt Dorfen gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis zum 11.01.2023 durchgeführt hat, wurden folgende wesentliche Anregungen und Einwände vorgebracht und im Rahmen der Abwägung behandelt:

a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bereich Landwirtschaft: Der Hinweis auf überdurchschnittliche Bonität des landwirtschaftlichen Bodens wurde von der Stadt Dorfen hingenommen. Aus den festgestellten Ackerzahlen konnte eine insgesamt mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden.

Die Befürchtung, dass durch die Planung Feldzugänge geschlossen werden ist unbegründet.

Ein Hinweis auf einzuhaltende Grenzabstände von Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Flächen wurde in die Planung eingearbeitet.

Der befürchtete Schattenwurf der Solarmodule konnte durch die festgesetzten Baugrenzen, Bauhöhen und vorhandener Topografie ausgeschlossen werden.

Ausgleichsflächen, die erneut landwirtschaftliche Flächen reduzieren, wurden nach Umplanung und durch die Anwendung des Ministerialschreibens des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 komplett vermieden.

Bereich Forsten: Hinweis auf Gefährdung durch Baumwurf. Aufgrund der vorliegenden Entfernung zur Waldgrenze von mind. 28,5 m konnte eine akute Gefährdung ausgeschlossen werden.

b) Staatliches Bauamt Freising

Verletzung der Anbauverbotszone und gefährdende Bepflanzung konnten durch Umplanung vermieden werden.

Ebenso konnte die Erschließung über eine vorhandene untergeordnete Straße organisiert werden, so dass keine direkte Zufahrt auf die Staatsstraße notwendig ist.

Aufgrund der Lage der Staatstraße im Norden sowie topografisch oberhalb der PV-Anlage wurde das geforderte Blendgutachten obsolet.

c) Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis auf teilweise überdurchschnittliche Bonität des landwirtschaftlichen Bodens wurde von der Stadt Dorfen hingenommen.

d) Landratsamt Erding. Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz

Eine noch fehlende Wandhöhe sowie Baugrenze für notwendige Gebäude wird in der Planung ergänzt.

e) FB Services Immobilien GmbH und DB Netze

Die zahlreichen Hinweise, die aus der über das Gelände führenden Freistromleitung resultieren, wurden in die Planung als Festsetzung bzw. als Hinweis eingebaut.

f) Bayerischer Bauernverband

Der kritisierte Flächenverbrauch wird aufgrund von Umplanung reduziert, durch Festsetzungen auf der Fläche werden keine externen Ausgleichsflächen notwendig.

Der Forderung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze von 50 cm wird nicht nachgegeben, da die Anlagenfläche aufgrund von Einwendungen bereits stark reduziert wurde.

Auf gesetzlich einzuhaltende Abstände von Bepflanzung wird explizit hingewiesen.

Der Ausbau der Photovoltaik sollte vor allem durch kleine, standortangepasste Anlagen in der Hand von Landwirten umgesetzt werden. Die Stadt Dorfen hat erst mit Beschluss vom 1.3.23 den Kriterienkatalog an Freiflächen PV-Anlagen aktualisiert. Eine Verknüpfung an Bedingungen ist nicht vorgesehen.

g) Private Einwendungen

Die Stadt erreichten private Einwendungen. Folgende Punkte wurden im Wesentlichen kritisiert:

- Einsehbarkeit der Anlage von Norden und Osten -> Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen nach Norden, Osten und Westen verbunden mit Verkleinerung des Baufelds.
- Verschlechterung des Landschaftsbilds, Einsehbarkeit der Anlage -> Lt. LEP sollen Freiflächen PV-Anlagen auf bereits vorbelasteten Flächen realisiert werden. Dies ist aufgrund der oberirdischen Stromleitung und der Staatstraße bereits der Fall. Um die Einsehbarkeit zu reduzieren wurden Abstände zur Siedlung vergrößert, max. Höhen der Module sowie Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.
- Fläche geht für die Landwirtschaft verloren -> extensive Landwirtschaft ist weiterhin möglich. Böden weisen durchschnittlich nur mittlere Ertragsfähigkeit auf.
- Blendgefahr -> Die Module werden nach Süden, d.h. von den Siedlung Hochstraß abgewandt ausgerichtet. Eine Blendungsrisiko besteht daher nicht.
- Zu geringer Abstand zur Siedlung -> das Kriterium von mind. 20 Abstand zu Bestands-siedlungen (Beschluss vom 1.3.2023) wurde in der Planung eingehalten.

4.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden

(§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum 13.12.2023. Folgende neue Anregungen und Einwände wurden vorgebracht und im Rahmen der Abwägung behandelt:

a) Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde:

Aufgrund der überdurchschnittlichen Produktionsbedingungen ist nur eine Agri-PV-Anlage zustimmungsfähig.

Der Hinweis auf überdurchschnittliche Bonität des landwirtschaftlichen Bodens wurde von der Stadt Dorfen hingenommen. Aus den festgestellten Ackerzahlen konnte eine insgesamt mittlere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage möglich.

5. Voraussichtliche Entwicklung ohne die Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet würde ohne die Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nach Beendigung der festgesetzten Nutzung kann die Fläche langfristig wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Das Projekt unterstützt Ziele des Klimaschutzes, die theoretisch auch an anderer Stelle durchgeführt werden könnten. Der Standort weist allerdings vorteilhafte Faktoren auf, die die Erstellung eines Bebauungsplans zu diesem Zweck an dieser Stelle rechtfertigen. Die Standortvorteile sind in der Begründung unter 4. detailliert dargestellt sind.

Dorfen, den 14.03.2024

Alexander Groh
Dipl. Ing. Architekt
Anger Groh Architekten