



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Strauch-Hecke, 2-reihig  
 Blühsaum mit lockeren, niedrigen Strauchpflanzungen  
 Blühsaum
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage  
 erhöhte Zaunanlage mit Sichtschutzmatten/Blendschutzmatten  
 Abstand zur Autobahn  
 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Masten  
 Schutzstreifen 110-kV-Hochspannungsfreileitung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)  
 SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)  
 Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 80 m² nicht überschreiten.
- Gebäude und bauliche Gestaltung**  
 Max. Modulhöhe: 3,50 m über natürlichem Gelände  
 Zulässige Tischneigung: 20° bis 25°  
 Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen) über natürlichem Gelände
- Weitere Festsetzungen**  
 3.1 **Einzäunung**  
 Die Einzäunung erfolgt mit einem Metallzaun (Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun) max. 2,5 m über Geländeneiveau. Im Bereich entlang der Autobahntrasse ist auf der gesamten Länge der Anlage ein Zaun mit einer Höhe von bis max. 4,0 m über Geländeneiveau, mit blickdichtem Sichtschutz (erhöhte Zaunanlage mit Sichtschutzmatten/Blendschutzmatten), auszuführen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.  
 3.2 **Abstandsflächen**  
 Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahe Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).  
 Minimaler Abstand: 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone).  
 3.3 **Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung**  
 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 Eingriffsminderung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.  
 3.4 **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**  
 Zur Autobahntrasse hin sind aufgrund möglicher Blendungen auf der gesamten Länge entlang der Nordseite der südlichen Modulfläche und ebenso auf der Südseite der nördlichen Modulfläche erhöhte Zaunanlagen mit Sichtschutzmatten (s. 3.1) anzubringen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.  
 Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen.  
 Sollten sich nach Inbetriebnahme weitere Blendungen herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende zusätzliche Abschirmungen anzubringen. Aufgrund des Autobahnverkehrs sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Autobahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Des Weiteren wird der Autobahnbetreiber von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen.
- Fundamente**  
 Die Gründung der Anlage erfolgt mittels Schraub- und Rammfundamenten.
  - Werbeanlagen**  
 Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
 Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche bis max. 1 m² an der Zaunanlage sind zulässig.
  - Grünordnung**  
 4.1 **Wiesenflächen im Sondergebiet**  
 Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandsaat der Region 16 oder eine Mahdgutübertragung vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Dabei sind im Mahd-Turnus jeweils 10% - 50 % der Flächen zu belassen. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Auch Strafenmahd möglich. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Wenn nicht anders möglich, kann eine Mulchung erfolgen. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.  
 4.2 **Wiesenfläche außerhalb des Sondergebietes**  
 Die zwischen der nördlich verlaufenden Autobahn und der südlich gelegenen Modulfläche befindliche Wiesenfläche außerhalb des Sondergebietes ist in gleicher Weise herzustellen und zu pflegen wie die Wiesenflächen innerhalb des Sondergebietes (s. 4.1).  
 4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**  
 In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die gesamten umlaufenden Eingrünungs- und Grünordnungsmaßnahmen (freiwachsende 2- bzw. 3-reihige Hecken, lockere Strauchpflanzungen in Blühflächen und Blühflächen) als Ausgleichsmaßnahmen gewertet.  
 Der Ausgleich erfolgt somit innerhalb des Geltungsbereichs (5.494 m²) auf der Fl.Nrn. 51 und 70, Gemarkung Schilttern.  
**Modulfläche nördlich der Autobahn:**  
 freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke  
 Das nördlich der Autobahn gelegene Sondergebiet wird an der West- und Südseite durchgängig mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung eingegrünt. Der Baumanteil beträgt 5 - max. 10 %.  
 lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen  
 Die Nord- und Ostseite ist mit lockeren und niedrigen (1,50 - 2,50 m) Sträuchern zu bepflanzen. Die restlichen Grünflächen sind als Blühstreifen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.  
**Modulfläche südlich der Autobahn:**  
 freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke  
 Die südlich der Autobahn gelegenen Flächen sind an der Nordseite und auf den ersten 40 - 70 m von Norden her mit einer freiwachsenden, 5 m breiten, 2-reihigen, gebietsheimischen Heckenpflanzung durchgängig einzugrünen. Der Baumanteil beträgt 5 - max. 10 %.  
 lockere, niedrige Strauchpflanzungen in Blühflächen  
 Im Anschluss an die freiwachsende, 2-reihige Strauchhecke sind entlang der westlichen und östlichen Seiten lockere, niedrige Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Grünflächen zwischen den Strauchgruppen sind als Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) einzusäen.  
**Blühflächen**  
 An der Südseite der Sondergebietsfläche sind Blühflächen (Breite: 5 m) mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blühmischungen) anzulegen.  
 Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.  
 Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzungen 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 planerischer Rückschnitt der Hecken ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. - einschl. 30.09.) zu erfolgen.  
 Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.  
 Die Blühflächen sind mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Die Mahd erfolgt alternierend auf jew. ca. 50 % der Flächen. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind ebenfalls unzulässig. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.
  - Pflanzliste\***  
**Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):**  
 Corylus avellana Hasel  
 Crataegus ssp. Weißdorn  
 Evonymus europaeus Pfaffenhölchen  
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rhamnus frangula Faulbaum  
 Rosa canina Hundrose  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
**Auswahlliste zu gebietseigenen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):**  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Malus sylvestris Holzapfel  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Prunus padus Trauben-Kirsche  
 Pyrus pyrastrer Wildbirne  
 Quercus robur Stiel-Eiche  
 Salix caprea Sal-Weide
- \* in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweiterbar

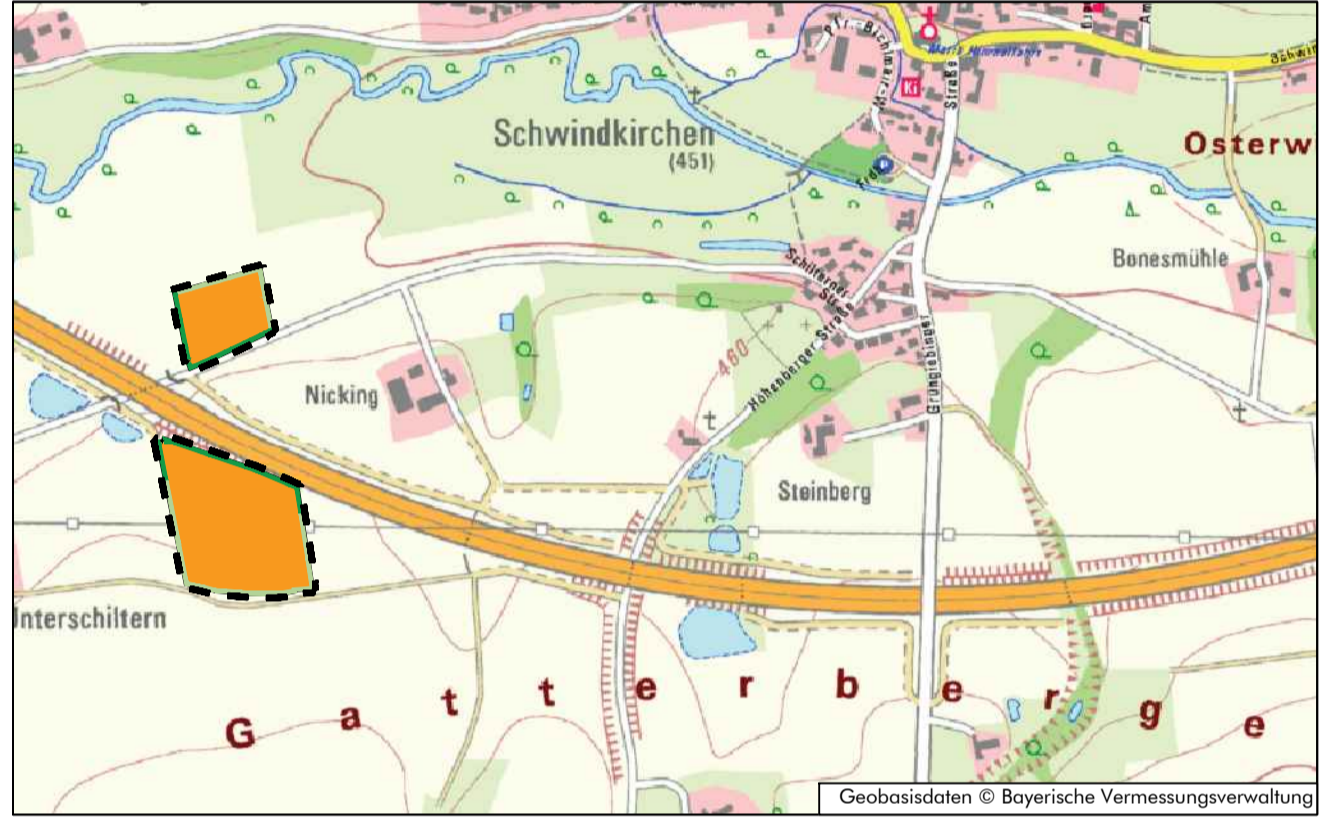
III. TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**  
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
- Wasserwirtschaft**  
 Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VavwS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.
- Brandschutz**  
 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:  
 - Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehrgang genutzt werden können.  
 - Die Anlage erschließende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

III. TEXTLICHE HINWEISE

- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundflächen" verwiesen.
- Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Brandschutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 - 388 (MABl Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.
  - Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zaunpfosten in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
  - Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
  - Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.
- Baustellenzufahrt**  
 Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.
  - Bodenschutz**  
 Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.
  - Bodendenkmäler**  
 Es wird darauf hingewiesen, 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 unterliegen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 114

SO "Freiflächen-PV bei Unterschilttern"

STADT: Dorfen  
 LANDKREIS: Erding  
 REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensmerkmal Bebauungsplan

- Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 02.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 114 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Dorfen, den..... (Siegel)  
 Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, den..... (Siegel)  
 Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, den..... (Siegel)  
 Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, den..... (Siegel)  
 Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Stand:  
 12.10.2021

Hinweis: In der ALKIS-Flurkarte ist im Untersuchungsraum die A 94 nicht eingemessen. Es kann somit im Verlauf der Bauleitplanung zu Änderungen hinsichtlich der benachbarten Flurücksgrenzen und Nummern kommen. Im Bebauungsplan wurden die Grenzen der Autobahn dem Luftbild entnommen.

Land Schaffl Rausz  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 Äußere Neumarkter Str. 80 , 84453 Mühlhof a. Inn  
 Tel.: 08631 302 84 50  
 Email: info@landschafftraum.com  
 Bearbeitung: Sarah Hörtl, Landschaftsarchitektin