

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Luftbild der Umgebung

Maßstab 1:1000



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Überspannungstransformatoren, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäudefußfläche darf einen Wert von  $\geq 10m^2$  und eine Höhe von  $\geq 3,50m$  nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Nebeneigenschaften innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
- 4. Einfriedigungen**
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm
- 5. Sonstige Planzeilen**
- Module
- Zufahrt versickerungsfähig befestigt
- Weg Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 20 kV Erdleitung unterirdisch (Leitungsweg nicht bekannt)
- Netzanschlusspunkt (Noch nicht bekannt)
- Flurgrenzen
- Drainage Privat
- Gosieilung todegelegt
- 6. Grünordnung**
- Hecke
- Wiesenansaat
- Wiesensaum
- Aufbau eines Grünstreifens mit Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand  $1,5 \times 1,5$  m; Einzäunung gegen Wildverbiss, Breite 5m.
- Wiesensaum 2-, 3-reihige Mahd ohne Düngung, dt. Beweidung mit einer GV/ha max. 2,5.
- Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
- Nutzungsschablone**
- |                        |      |                                   |                                      |
|------------------------|------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Sondergebiet           | SO   | Anlagen für Sonnenenergie-nutzung | Bezeichnung der Nutzung              |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,36 | Wdh 3,50                          | Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m         |
|                        |      | Ah 3,50                           | max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m |
- Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule**
- SO PV-Anlage Parschenberg :**
- Reihenabstand: 3,00 m
- Modulaufstellwinkel:  $20^\circ$
- Sonnenwinkel:  $16,34^\circ$
- Azmut:  $0^\circ$
- Anzahl Module: 1.796 Stück
- Leistung Gesamt: 1,17 Mwp
- Geltungsbereich: 14.920 m<sup>2</sup>
- Umzäunte Fläche E2: 12.119 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 5.482 m<sup>2</sup>
- Begrünung E1+E3: 2.801 m<sup>2</sup>
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Norden und Westen**
- Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1 im Osten**
- Maßstab 1:20**
- Technische Darstellung Solarmodule**
- Maßstab 1:25**

- E) Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
  - Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafostation)
  - Einfriedung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäudefußfläche darf einen Wert von  $\geq 10m^2$  und eine Höhe von  $\geq 3,50m$  nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Nebeneigenschaften innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.
- GRZ = 0,36
3. Bauweise
- Die maximale Modulbreite beträgt 3,5 m und eine Neigung von ca.  $20^\circ$ .
  - Abstand zum Boden  $\geq 0,90$  cm
  - Minimale Eingriff in den Boden durch Stützmaß  $\geq$  Baugrundbedingung
  - Fest anzubringende Module sind gegenüber in Reihen.
4. Forderung
- Die Nutzung ist beschränkt auf die möglichen Funktions- und Betriebszeit der Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rücksicht der PV-Anlage sind bei einer Beweidung der Anlage zur Eingrünung und Eingrünungserhaltung geeignete Gezeile ein- oder zweireihig nachzuverleiben zu beachten.
- F) Gestalterische Festsetzungen (Art 61 BauGB)**
1. Dachform, Dachneigung
- Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°
2. Dachdeckung
- Material und Farbe beliebig
- Zink/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig
3. Einfriedungen
- Zaun: Das Grundstück ist mit einem vertikalen Mauerwerkstrahen oder Stützblechen, pingemäßig innerhalb der Geltungsbereichs einzufrieden. Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände. Zaunreihe in Bauart der Zaunkonstruktion
4. Abgrenzungen und Aufschüttungen
- Geländeerhöhungen sind als natürliche Erhöhungen anzusehen. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das ansiehende Erdreich organisch/gedüngt befeuchten kann.
5. Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Niederschlagswasser ist unter Beachtung der technischen Regeln und Anforderungen in den Untergund zu versickern. Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zulässig. Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand und die Bodenfeuchteverhältnisse, sowie der 1% Wert des Bodens geprüft werden, da der Eintrag von Düngern (insbesondere Zink) aus der Trichterstrahlung vermieden werden sollte. Entsprechendes geeignetes Material für die Gründung sind auszuwählen.
- G) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**
- Grünordnung und landschaftliche Maßnahmen
1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 25 BauGB)
- 1.1 Allgemeines
- Ausgewählte Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen entsprechen. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflege der beplanten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen.
- 1.2 Wildzügelfrei
- Pflanzflächen und Einsätze auf der Eingrifffläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht angebracht werden.
- 1.3 Bestandssicherung
- Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, zu pflegen und vor Schäden zu schützen.
- 1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebiet
- Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfällen von über 10% muss eine Neupflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen. Die Anlage ist durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand  $1,5 \times 1,5$  m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m.
- 1.5 Gehölzpflanzungen, Randbegrenzung (Maßnahme E1)
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß Maßstab aus dem Herkunftsbereich zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Die Gehölze sind mit Toppfahl und an geeigneten Stellen mit essenshindernden oder Kesselschützungen naturschutzfachlich aufzuwerten. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Sträucher 3-5 Trieb, 60-100cm
- Bäume als Heister, Zw. 150-200cm
- Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Der Baumanteil beträgt mind. 5%.
- Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 - 1,5m
- Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die angelegten Gehölzbestände sind durch geeignete Maßnahmen der Erhaltungspflege sicherzustellen. Hohe Kulturentwicklungs durch Gitter, Rodungspflanzung ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bereich 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 Einrichtung der Anlage fertigzustellen.
- Ein dauerhafter Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Zu verwendende Gehölzarten:**
- |            |                     |                          |
|------------|---------------------|--------------------------|
| Sträucher: | Cornus sanguinea    | Hornveil                 |
|            | Corylus avellana    | Hassel                   |
|            | Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weißdorn |
|            | Eonymus europaeus   | Pflaumenholz             |
|            | Fragaria vesca      | Faustbaum                |
|            | Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche            |
|            | Ligustrum vulgare   | Liguster                 |
|            | Prunus spinosa      | Schlehe                  |
|            | Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn                |
|            | Rosa canina         | Hundsrose                |
|            | Salix caprea        | Salk-Weide               |
|            | Sambucus nigra      | Holunder                 |
|            | Viburnum lantana    | Wohlfühl-Schneeball      |
|            | Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball  |
- Bäume:

- Aor planarodes** Spitz-Ahorn
- Acer campestre** Feld-Ahorn
- Betula pendula** Basthainbuche
- Carpinus betulus** Hainbuche
- Prunus avium** Vogel-Kirsche
- Prunus padalis** Gewöhnliche Traubenkirsche
- Pyrus communis** Wildäpfel
- Quercus robur** Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia** Eberesche
- Tilia platyphyllos** Sommerlinde
- Ulmus minor** Feld-Ulm
- Unzulässige Pflanzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Landesforstliche und hochtechnische Pflanzarten (auffällige Laub- und Nadelbäume, angestrebte Kulturform, wie zum Beispiel Edelkastanie, Zypressen, Thuja, Trauerweiden und Hängeformen in gleicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
- 1.6 Wasserflächen (E2) bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Neuanbauten sind mit anordnungsrechtlichen autochthonem Pflanz- und Baugut mit entsprechenden Kultur- und Standortverhältnissen zu versehen. Die Pflanzungen sind zu pflegen. Zielsetzung: 2-3 bis 50/51 L-arten- und blütenreiche Mähwiese
- Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von traktatorgeführten Mähwerk- und Schneefräse, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GV/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
- Das Mähgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden.
- Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, so ist diese nur in Form einer Wanderschäferei, nicht jedoch als Stand- oder Koppelweide möglich. Die Beweidungsrichtlinien sind nachfolgend:
- Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- 1.7 Saumenweidung (E3)**
- Die Begrünung des Saumenstreifens erfolgt durch Aufbringen von saumenfähigem Humuslich Heuchenschrotmaterial aus dem Gemeindefeld.
- Die Saumenfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Spaltenweidung mit 10-15% Blühblütenpflanzen entsprechen. Die Fläche kann geeignete Material zur Verfügung stellen, ist eine Ansaat mit Regenwasser durchzuführen.
- In den ersten 5 Jahren ist zur Ausprägung eine 2-3-reihige Mahd durchzuführen. Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (insbesondere Bruchstein). Die Mahd ist abzuführen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
- Schlehen, Mähen oder Beweidung sind nicht zulässig.
- 2. Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Grundstückszufahrten und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Beweidung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin unversiebart (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradius) gehalten werden.
- 3. Sicherstellen von Pflanzräumen:**
- Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
- Gründfläche: 20 bis 30 m
  - Kleinfläche: 150 x 50 x 50 cm
- 4. Grenzabstände:**
- Die Grenzabstände sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
- 2,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m
  - 2,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m
  - 4,0 m bei Einzelbäumen und Hecken, sowie Sträuchern über 2,0 m
- H) Textliche Hinweise**
1. Landwirtschaft
- Das Flangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Geruch sind zu vermeiden und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Eine Hälfte der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftler sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auszuweisen.
- Die angrenzende Forstwirtschaftler sind im Rahmen der Bewirtschaftung für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf der Photovoltaikanlage betriebsbereit Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
2. Brandvermeidung, elektromagnetische Felder
- Gewässer Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorkehrungen der ÖB-Betriebsanforderungen sind. Bei gegebenenfalls auftretenden Brandvermeidung ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Vegetationsflächen noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage gefährdet oder irritiert werden (z.B. Ausbreitung der Ausbreitung der Module, Anbringung von Brandvermeidung in einer erhöhten Zaunreihe, Eingrünung usw.)
3. Flurschutz
- Die Offenhalten Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber im Absprache mit der Gemeinde Parschenberg in ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Brandschutz
- Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und/oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein. Im Rahmen der Einzeilbauanmeldung ist die Löschwasserbedarf nach den Brandschutzvorschriften zu ermitteln. Die mögliche Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Tennen und Seen bereit zu stellen.
5. Denkmalschutz
- Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Mithilfeprüfung gemäß Art 12 BauGB an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landschaftsamt an der Bay. Landesamt für Denkmalpflege München. Nach der unverzüglichen Anzeige bei der Behörde, sowie Baustopp muss eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen erfolgen. Der ggf. notwendige Maßnahmen für Denkmalschutz, Dokumentation und Grabung wird durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
6. Angewandte Wildflächen
- Das Flangebiet ist im Süden an eine Wildfläche angrenzend. Der empfohlene Abstand zwischen Module und Wald von ca. 25 m kann nicht zureichend eingehalten werden. Für die angrenzenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand angeordnete Nutzung ein erhöhtes Wildrisiko. Eine Hälfte der angrenzenden Eigentümer kann in Form einer Haftungserklärung geschützt werden, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftunganspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft auf der Photovoltaikanlage betriebsbereit Flächen von Seiten des Betreibers, sowie ein Schattenwurf durch den Wald zu dulden.
7. Bodenschutz
- Sollten Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landesamt unverzüglich gemäß Art 1 BayBodSchG zu informieren.

Verfahrensvermerke

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Fachstellenbeteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 13.06.2023 stattgefunden.

**Fachstellenbeteiligung**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 beteiligt.

**Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 15.11.2023 öffentlich ausgelegt.

**Satzungsbeschluss**  
Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 17.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.

den .....

1. Bürgermeister .....

Siegel

Bekanntmachung  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.24 in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

den .....

1. Bürgermeister .....

Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000



- Maßstab 1:20**
- Technische Darstellung Solarmodule**
- Maßstab 1:25**
- 

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**"SO Freifeld PV-Anlage Parschenberg"**

der Stadt Dorfen

Datum	Zeichen	
gezeichnet: 17.01.24	UE	
Silberacker 44 A - 94469 Deggendorf - Tel. 0991/8242		
Maßstäblich	Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm	