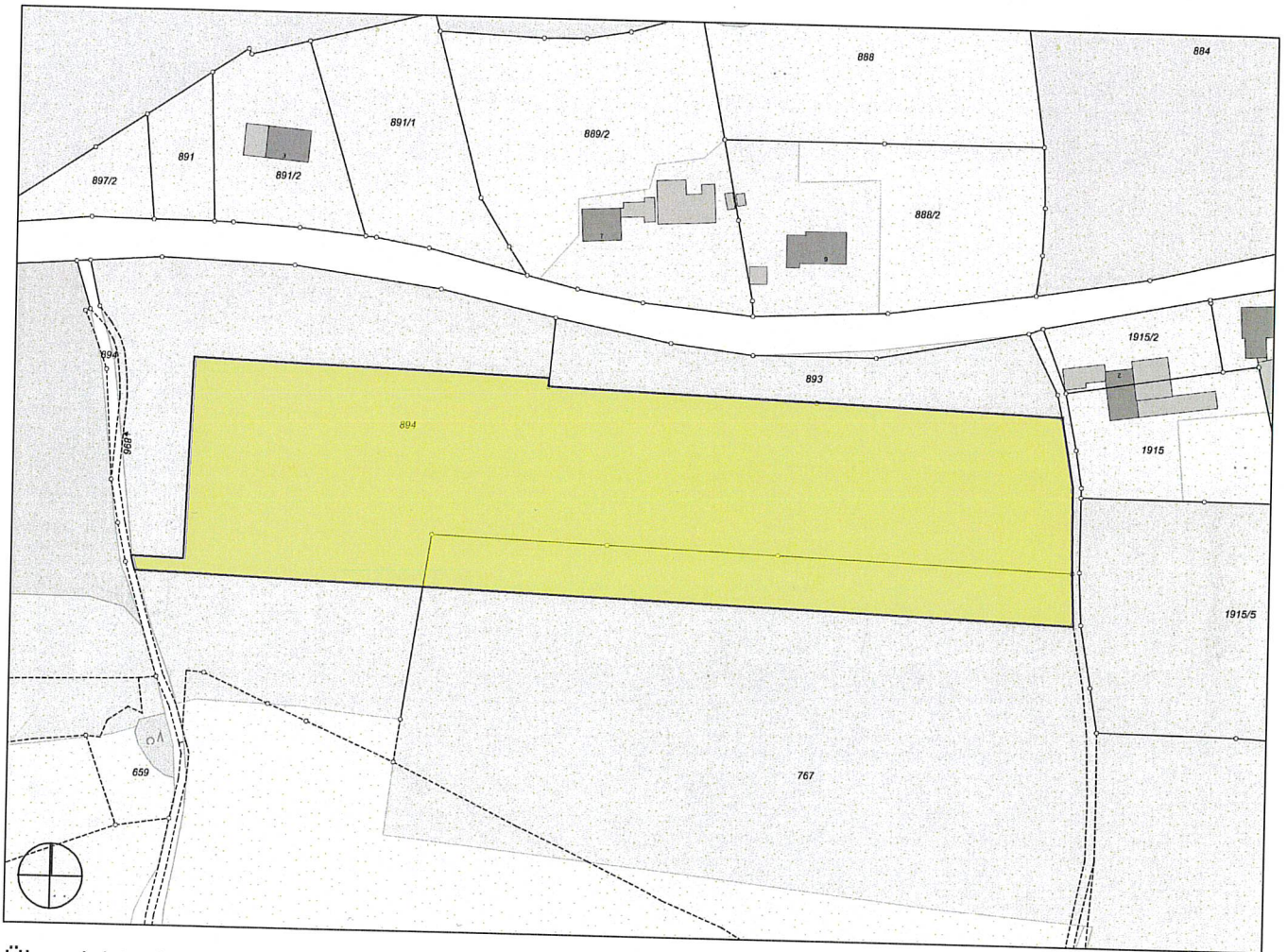


BEBAUUNGSPLAN NR. 122

"Freifeld PV-Anlage Hochstraß"

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2, 84405 Dorfen



Übersichtsplan
M 1:2.500

Planverfasser:

**ANGER
GROH**

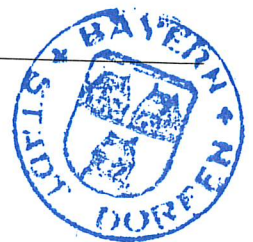
Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T 08081 60444 0 www.angergroh.de

Ausgefertigt:

Dorfen, den 14.03.2024

Grundner, 1. Bürgermeister

Dorfen, den.....



Plandatum: 13.03.2024



BEBAUUNGSPLAN NR. 122
 M 1:1000, Fassung vom 13.03.2024

"Freifeld PV-Anlage Hochstraß"

Dorfen, den 14.03.24







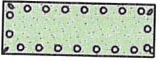

[Signature]
 Grundner, 1. Bürgermeister

Die STADT DORFEN

erlässt aufgrund der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von ANGER GROH ARCHITEKTEN gefertigten Bebauungsplan Nr. 122 "Freifeld PV-Anlage Hochstraß" als Satzung.

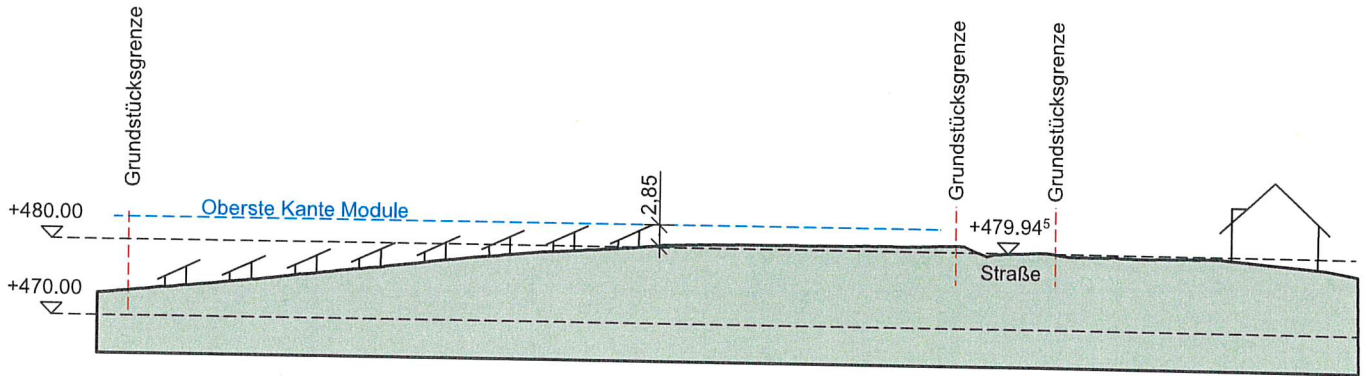
SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

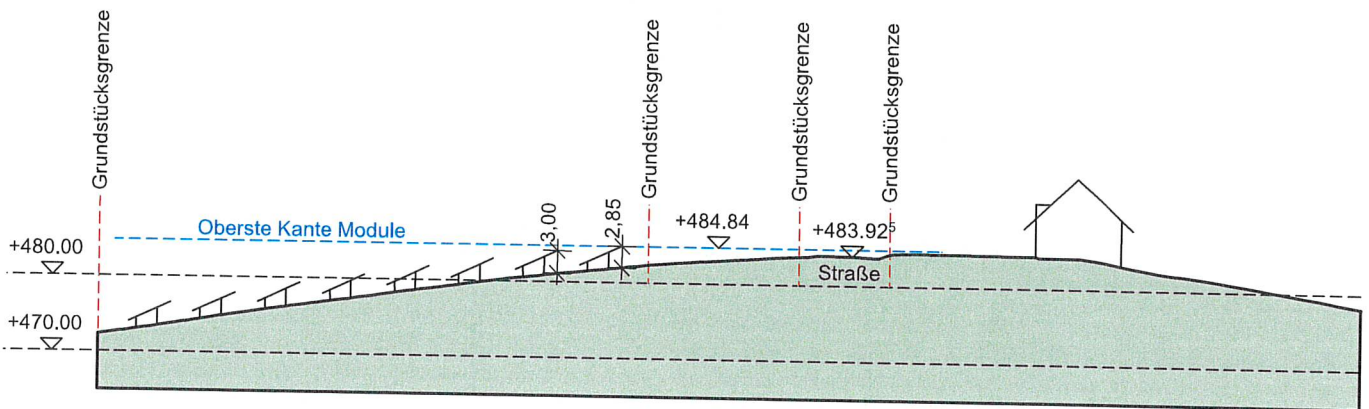
- | | | |
|------|---|--|
| A.01 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| A.02 |  | Sonstiges Sondergebiet: Erneuerbare Energien |
| A.03 |  | Baugrenze für Solarmodule |
| A.04 |  | Baugrenze für Nebengebäude bzw. weitere im Sondergebiet zulässige bauliche Anlagen (z.B. Trafogebäude) |
| A.05 |  | Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage |
| A.06 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| A.07 |  | Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| A.08 |  | Ein-/ Ausfahrt |

Schemaschnitte ohne Maßstab:

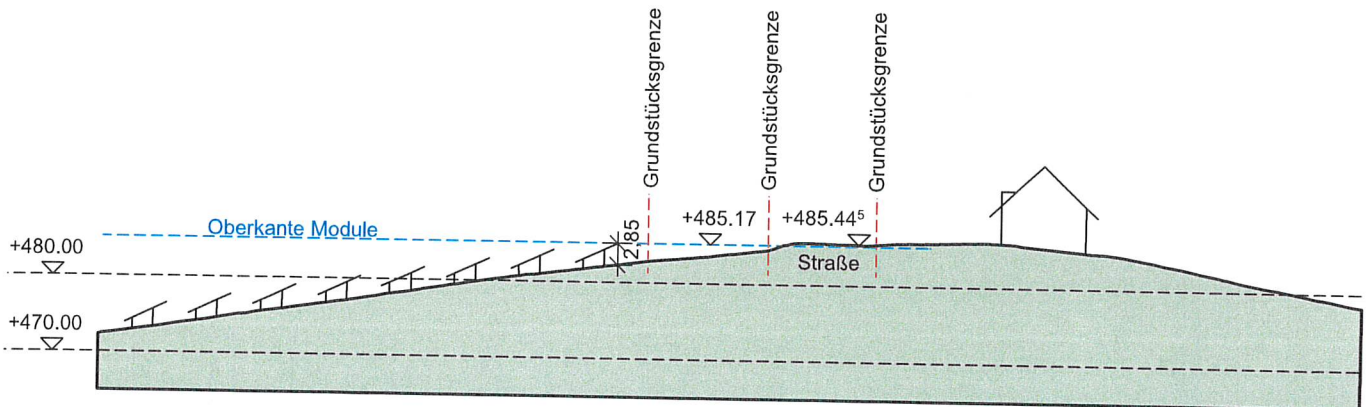
Schemaschnitt A (durch Anwesen Hochstraße Nr. 3)



Schemaschnitt B (durch Anwesen Hochstraße Nr. 7)



Schemaschnitt C (durch Anwesen Hochstraße Nr. 9)



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

B.1 Art der baulichen Nutzung:

SO, Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien
gemäß § 11 Abs. 1-2 BauNVO.

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Zusätzlich sind innerhalb des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen Nebengebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die dem technischen Betrieb der Photovoltaikanlage sowie zur Stromspeicherung dienen oder für die Aufnahme von zugehörigen Anlagen bestimmt sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestationen.

B.2 Maß der baulichen Nutzung:

B.2.1 Zulässige GRZ:

max. 0,5

Zur Berechnung der Grundfläche ist die Summe von Gebäudeflächen sowie die Flächen der Solarmodule (Außenmaße der Unterkonstruktion) in senkrechter Projektion anzusetzen. Die Berechnung wird auf die Fläche im Umgriff bezogen - nicht auf bestehende Flurstücke.

Oberkante PV-Modul:

max. 3,50 m über natürlichem Gelände, lotrecht zum Untergrund gemessen.

Die nördlichste Modulreihe darf eine Modulhöhe von **max. 2,85 m** über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Kein Solarmodul darf die Höhe von **485,17 m ü. NN** überschreiten.

Sicherheitsvorgaben der DB in der Schutzzone der Stromleitung sind dabei in jedem Fall einzuhalten.

Unterkante PV-Modul:

mind. 0,80 m über natürlichem Gelände, lotrecht zum Untergrund gemessen.

Zwischen den Modulreihen sind **3 m breite besonnte Streifen** freizuhalten. Diese Flächen dürfen als unversiegelte Servicewege genutzt werden und müssen nicht zur Grundfläche hinzugerechnet werden.

Zulässige Tischneigung: **bis zu 27°**

Wandhöhe und Firsthöhe von Nebengebäuden bzw. weiteren zulässigen baulichen Anlagen: **max. 3,5 m** über natürlichem Gelände gemessen.

Ausrichtung d. Solarmodule: **Südausrichtung.**

Eine maßgeblich von der Südausrichtung abweichende Modulausrichtung ist nur dann zulässig, wenn eine Blendbeeinträchtigung bzgl. der Staatstraße 2086 mit Blendgutachten sicher ausgeschlossen werden kann.

B.2.2 Die Grundfläche der Gebäude und baulichen Anlagen, die dem technischen Betrieb der Anlage dienen, darf in Summe 160 m² nicht überschreiten.

B.2.3 Die mit Solarmodulen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan mit Plansymbol A.03 eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Nebengebäude bzw. weitere im Sondergebiet zulässige bauliche Anlagen dürfen nur im mit Plansymbol A.04 festgesetzten Bereich errichtet werden.

B.3 Weitere Festsetzungen

B.3.1 Einzäunung

Der mit Plansymbol A.05 eingetragene Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) darf eine Höhe von max. 2,5 m über Gelände nicht überschreiten. Die umlaufende Zaunanlage darf auch weiter ins Innere der Umgriffsfläche versetzt werden, keinesfalls näher an die Umgriffsabgrenzung oder außerhalb des Umgriffs liegen. Die Einzäunung hat sockellos zu erfolgen: mind. 25 cm Abstand zwischen Gelände und Zaunfeld. Mauern als Einfriedung sind grundsätzlich nicht zulässig.

B.3.2 Fundamente

Die Gründung der Solar-Module erfolgt mittels Rammfundamenten.

B.3.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aufgrund der Hangsituation nur im geringfügigen Maße im Bereich der festgesetzten Zufahrt und im direkten Bereich von zulässigen Gebäuden zulässig.

B.3.4 Zeitliche Begrenzung der Nutzung des Sondergebiets und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen Photovoltaikanlage. Wenn die vertragliche Nutzung endet und keine Weiternutzung als Freiflächen Photovoltaik-Anlage geplant ist, ist die Anlage abzubauen und die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Bei Beseitigung von Gehölzen sind die gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

B.3.5 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Informationstafeln sind im Bereich der Zufahrt zulässig.

B.3.6 Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden. Um eine mögliche Belastung durch elektromagnetische Felder und Lärm auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung in Hochstraß auszuschließen, ist der Trafo in einem Mindestabstand von 20 m zum nächstgelegenen Wohnhaus aufzustellen.

B.3.7 Bahnleitungstrasse

Innerhalb des Plangebiets verläuft im östlichen Teil eine 110 kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m, die mit Plansymbol C.01 in die Planzeichnung eingetragen ist. Die zugehörigen Masten befinden sich außerhalb des Plangebiets. Innerhalb der Schutzzone sind keine Gebäude zulässig. PV-Module sind insoweit zulässig, wenn der vorgeschriebene vertikale Schutzabstand zur Leitung sicher eingehalten werden kann (s. Hinweise C.14).

Pläne für alle Bauwerke bzw. baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen der Deutschen Bahn durch den Bauherrn zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vor Ausführung vorgelegt werden.

B.3.8 Zufahrt/Zugänge: Die Zufahrt ins Sondergebiet erfolgt über die mit Plansymbol A.08 festgesetzte Fläche. Weitere Zufahrten/Zugänge sind aus Brandschutzgründen oder zur Pflege zulässig, soweit sie nicht unmittelbar über die Staatsstraße erschlossen werden.

B.4 Grünordnerische Festsetzungen:

B.4.1 Wiesenfläche im Sondergebiet (im Bereich Solarmodulreihen)

Die Fläche ist als autochthones Extensivgrünland anzulegen: Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat mit Mäh-Weidemischung (30% Kräuter, 70% Gräser), speziell für Verwendung auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorzunehmen. Für die Ansaaten ist standortgemäßes Regio-Saatgut (Region 16) zu verwenden. Saatzeitpunkt: ab Mitte Mai

Dauerhafte Versiegelungen über die Nutzungsdauer hinaus sind nicht zulässig. PV-Module sind mittels Rammfundamenten zu gründen.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen: 1 bis 2-schürige Mahd/Jahr; 1. Mahd ab Mitte Juni bis Ende Juni; 2. Mahd, falls erforderlich, von Anfang bis Mitte September.

Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,5 – 1,5 GV/ha möglich.

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der Fläche untersagt.

Alternativ zulässige Nutzung: Nutzung als Agri-Photovoltaikanlage im Rahmen der festgelegten Festsetzungen.

B.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden und Westen (Planzeichnung A.07):

Die Fläche ist 2-reihig mit Gehölzen aus Sträuchern der unter C.10 genannten Arten zu bepflanzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu erfüllen:

Sträucher: 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm Höhe

Pflanzabstand: 1,2 x 1,2 m

B.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten (Planzeichnung A.07):

Die Fläche ist von Osten beginnend mind. 3-reihig mit Gehölzgruppen aus Sträuchern (in Gruppen von 3-9 St.) der unter C.10 genannten Arten zu bepflanzen.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu erfüllen:

Sträucher: 2xv, 3-5 Triebe, 60-150 cm Höhe

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Die restliche Fläche zur westlichen Grenze hin ist als artenreicher, extensiv gepflegter Krautsaum mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung anzusäen und in den ersten 2 Jahren 1x jährlich im Frühjahr zu mähen. Danach ist die Krautsaumfläche zur Hälfte im Turnus alle 2-3 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

B.4.4 Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

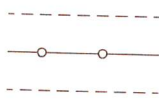
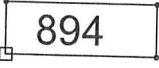
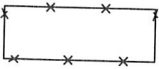
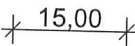


B.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund der großflächigen Aufwertung der bisher intensiv genutzten Feldfläche sowie der grundsätzlichen Reversibilität der PV-Anlage werden für das Sondergebiet keine Ausgleichsflächen angesetzt, sondern der Ausgleich über die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Maßnahmen zur extensiven Bewirtschaftung ohne Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln bewerkstelligt.

Die Umgriffsfläche umfasst insgesamt ca. 22.426 m². Sie steht einer Eingriffsfläche im Sondergebiet (Erneuerbare Energien) von ca. 21.668 m² gegenüber.

Ca. 103 m² wurden im Westen des Umgriffs als Zufahrtsfläche festgesetzt. Im Osten entsteht eine Grünfläche von ca. 655 m².

C. HINWEISE:

- C.01  Bestehende Hochspannungsfreileitungs-Trasse mit Schutzzone
2 x 30 m: 110kV-Bahnstromfernleitung Rosenheim – Landshut.
- C.02  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- C.03  Aufzulösende Flurstücksgrenze
- C.04 z.B.  Maßangabe in m
- C.05 z.B.  Schemaschnittlinie mit Beschriftung
- C.06  Bestehende Erdleitung des Zweckverbands zur
Wasserversorgung der Isener Gruppe. Die Leitung muss vor dem
Errichten der Freifeld PV Anlage im öffentlichen Grund neu
verlegt werden.
- C.07 Bodendenkmäler
Bodendenkmäler sind im Planungsumgriff nicht bekannt. Sollten im Zuge der
geplanten Maßnahmen Denkmalfunde zu Tage treten besteht eine Meldepflicht im
Sinne des Art. 8 Nr.1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- C.08 Altlasten
Sollten im Zuge der geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle, oder Altlasten zu
Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht des Landratsamts Erding
unverzüglich zu informieren.
- C.09 Landwirtschaft
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe
befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter
fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung und entschädigungslos zu dulden. Dazu
zählen insbesondere Staubemissionen.
- C.10 Pflanzenliste
Die Pflanzauswahl soll sich ausschließlich an der potentiellen natürlichen Vegetation
orientieren.

Als Sträucher sind überwiegend zu pflanzen:

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
- Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Hunds-Rose

Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Salix var. - Salix Arten
Sambucus nigra - Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Die Verwendung von Nadelgehölzen, z.B. Thuja, Fichten, Scheinzypressen ist unzulässig.

C.11 Pflanzabstände und Pflanzenpflege

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geä. durch § 1 Nr. 335 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Pflegeschnitte sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen. Die gesetzlichen Vorgaben für Pflege sind einzuhalten.

C.12 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 - VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

C.13 Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Des Weiteren ist Folgendes zu beachten:

- Zu den Modulreihen und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehruzugang genutzt werden können.
- Die Anlage erschließende Zufahrten, Wald- und Feldwege, die für den abwehrenden Brandschutz notwendig sind, müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" 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 von 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 – 388 (MABI Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.
- Die Zugänge zur Anlage sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2,0 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.

C.14 Hinweise zur 110-kV-Bahnstromleitung mit 2 x 30 m Schutzzone:

- Innerhalb des Plangebiets verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
- Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Nutzungseinschränkungen von Bauwerken bzw. baulichen Anlagen gerechnet werden.

Pläne für alle baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens müssen vor Ausführung der Deutschen Bahn durch den jeweiligen Bauherr zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind konkrete Angaben über die geplanten baulichen Anlagen insbesondere hinsichtlich ihrer Lage und Höhenentwicklung in Meter ü. NN (z.B. für Erdoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden, dürfen die in folgenden Tabellen vorgegebenen Höhenkoten in Meter über Normalnull (ü. NN) innerhalb der genannten Gefährdungsbereiche von den aufgeführten Bauwerken bzw. baulichen Anlagen (inkl. aller An- und Aufbauten) nicht überschritten werden.

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längestation 0m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längestation [m]		innerhalb des Gefährdungsbereichs von (bezogen auf die Leitungsachse) [m]	max. Höhe für Photovoltaikmodule inkl. aller An- und Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
6194	6193	0	38	2x 21m	492,5
6194	6193	38	46	2x 21m	491,0
6194	6193	46	54	2x 21m	489,5
6194	6193	54	59	2x 21m	488,5
6194	6193	59	64	2x 21m	487,5
6194	6193	64	70	2x 21m	486,5
6194	6193	70	77	2x 21m	485,5
6194	6193	77	83	2x 21m	484,5
6194	6193	83	90	2x 21m	483,5
6194	6193	90	98	2x 21m	482,5
6194	6193	98	103	2x 21m	481,5
6194	6193	103	109	2x 21m	480,5
6194	6193	109	119	2x 21m	479,5
6194	6193	119	129	2x 21m	478,5
6194	6193	129	140	2x 21m	477,5

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation 0m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		innerhalb des Gefährdungsbereichs von (bezogen auf die Leitungsachse) [m]	max. Höhe für Trafostationen / Wechselrichter bzw. Gebäude inkl. aller An- und Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
6194	6193	0	38	2x 21m	491,5
6194	6193	38	46	2x 21m	490,0
6194	6193	46	54	2x 21m	488,5
6194	6193	54	59	2x 21m	487,5
6194	6193	59	64	2x 21m	486,5
6194	6193	64	70	2x 21m	485,5
6194	6193	70	77	2x 21m	484,5
6194	6193	77	83	2x 21m	483,5
6194	6193	83	90	2x 21m	482,5
6194	6193	90	98	2x 21m	481,5
6194	6193	98	103	2x 21m	480,5
6194	6193	103	109	2x 21m	479,5
6194	6193	109	119	2x 21m	478,5
6194	6193	119	129	2x 21m	477,5
6194	6193	129	140	2x 21m	476,5

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation 0m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		innerhalb des Gefährdungsbereichs von (bezogen auf die Leitungsachse) [m]	max. Höhe für Umzäunungsanlagen inkl. aller An- und Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
6194	6193	0	38	2x 21m	492,5
6194	6193	38	46	2x 21m	491,0
6194	6193	46	54	2x 21m	489,5
6194	6193	54	59	2x 21m	488,5
6194	6193	59	64	2x 21m	487,5
6194	6193	64	70	2x 21m	486,5
6194	6193	70	77	2x 21m	485,5
6194	6193	77	83	2x 21m	484,5
6194	6193	83	90	2x 21m	483,5
6194	6193	90	98	2x 21m	482,5
6194	6193	98	103	2x 21m	481,5
6194	6193	103	109	2x 21m	480,5
6194	6193	109	119	2x 21m	479,5
6194	6193	119	129	2x 21m	478,5
6194	6193	129	140	2x 21m	477,5

Diese ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

- Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 m zu den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften die in folgender Tabelle genannten Höhen in Meter über Normalnull nicht überschreiten.

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation 0m)	längs der Leitungssachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		innerhalb des Gefährdungsbereichs von (bezogen auf die Leitungssachse) [m]	Grenze für Personen und Gerätschaften [m] ü.NN
		von	bis		
6194	6193	0	38	2x 21m	493,5
6194	6193	38	46	2x 21m	492,0
6194	6193	46	54	2x 21m	490,5
6194	6193	54	59	2x 21m	489,5
6194	6193	59	64	2x 21m	488,5
6194	6193	64	70	2x 21m	487,5
6194	6193	70	77	2x 21m	486,5
6194	6193	77	83	2x 21m	485,5
6194	6193	83	90	2x 21m	484,5
6194	6193	90	98	2x 21m	483,5
6194	6193	98	103	2x 21m	482,5
6194	6193	103	109	2x 21m	481,5
6194	6193	109	119	2x 21m	480,5
6194	6193	119	129	2x 21m	479,5
6194	6193	129	140	2x 21m	478,5

Diese Höhen ü.NN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmen -, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

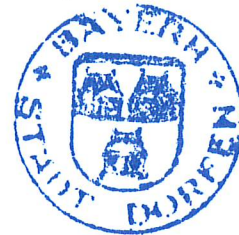
- Für Bauwerke bzw. bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
Die Photovoltaikanlage ist derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der Bahnstromleitung durch den Brand zu vermeiden.
- Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kVBahnstromleitung sind hinzunehmen. Gleiches gilt für Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beseilungen.
- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine leicht brennbaren Stoffe ohne feuerhemmende Bedachung gelagert werden.
- Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende Felder können Ströme und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsauswirkungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tankbehälter, Container usw.) in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden. Alle leitenden Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einem oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schleifenlänge zu vermindern.
- Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
- Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am **14.09.2022** gefasst und am **02.12.2022** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **14.09.2022** hat in der Zeit vom **05.12.2022** bis **11.01.2023** stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom **14.09.2022** hat in der Zeit vom **05.12.2022** bis **11.01.2023** stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom **21.06.2023** hat in der Zeit vom **09.11.2023** bis **13.12.2023** stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am **21.06.2023** gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom **21.06.2023** hat in der Zeit vom **09.11.2023** bis **13.12.2023** stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom **13.03.2024** wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss am **13.03.2024** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Dorfen, den 14.03.2024.....

Siegel

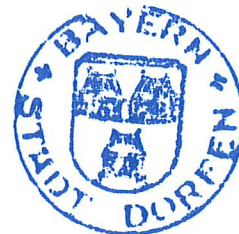


.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 02.07.24....., 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 **13.03.2024** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 05.08.2024.....

Siegel



.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

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

Stadt Dorfen

**Begründung zum Bebauungsplan
einschließlich Grünordnungsplanung**

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

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

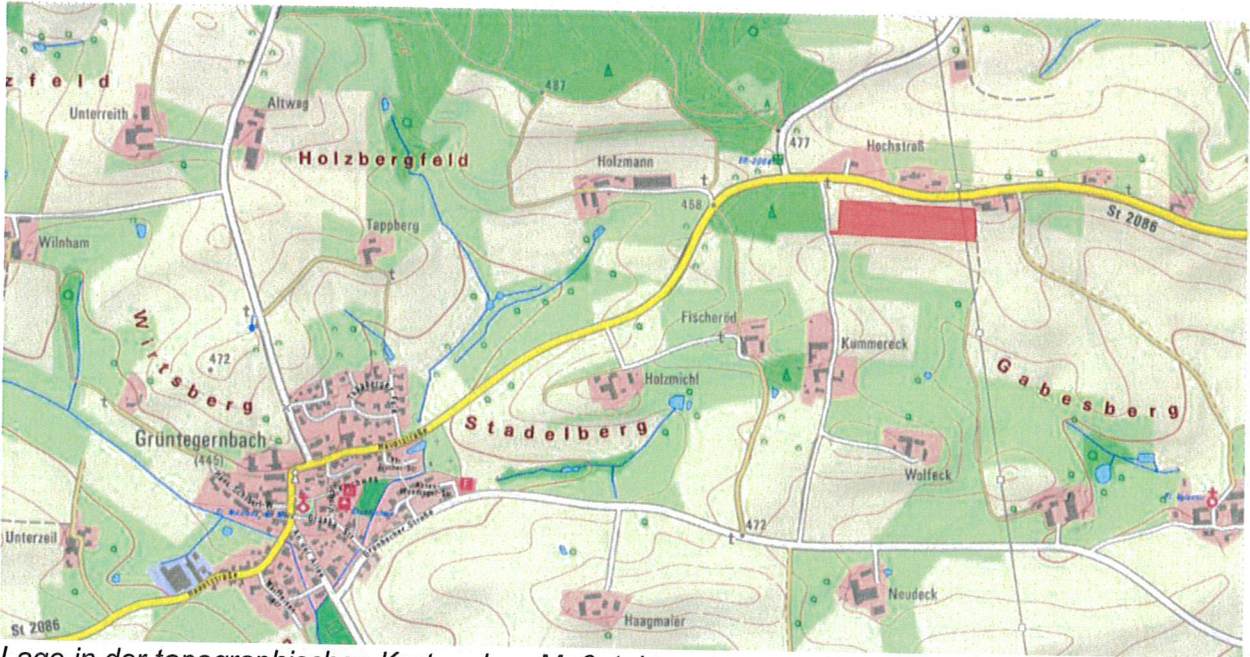
Fassung vom

13.03.2024

1. Anlass und städtebauliche Erforderlichkeit

Im Osten der Ortschaft Grüntegernbach soll auf dem Flurstück 767/1, Gemarkung Grüntegernbach sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 894, Gemarkung Grüntegernbach, eine Freiflächen Photovoltaik-Anlage entstehen. Die Stadt Dorfen hat zu diesem Zweck in der Stadtratssitzung am 14.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 122 „Freifeld PV-Anlage Hochstraß“ aufzustellen.

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Erding wurde mit der Planung beauftragt.

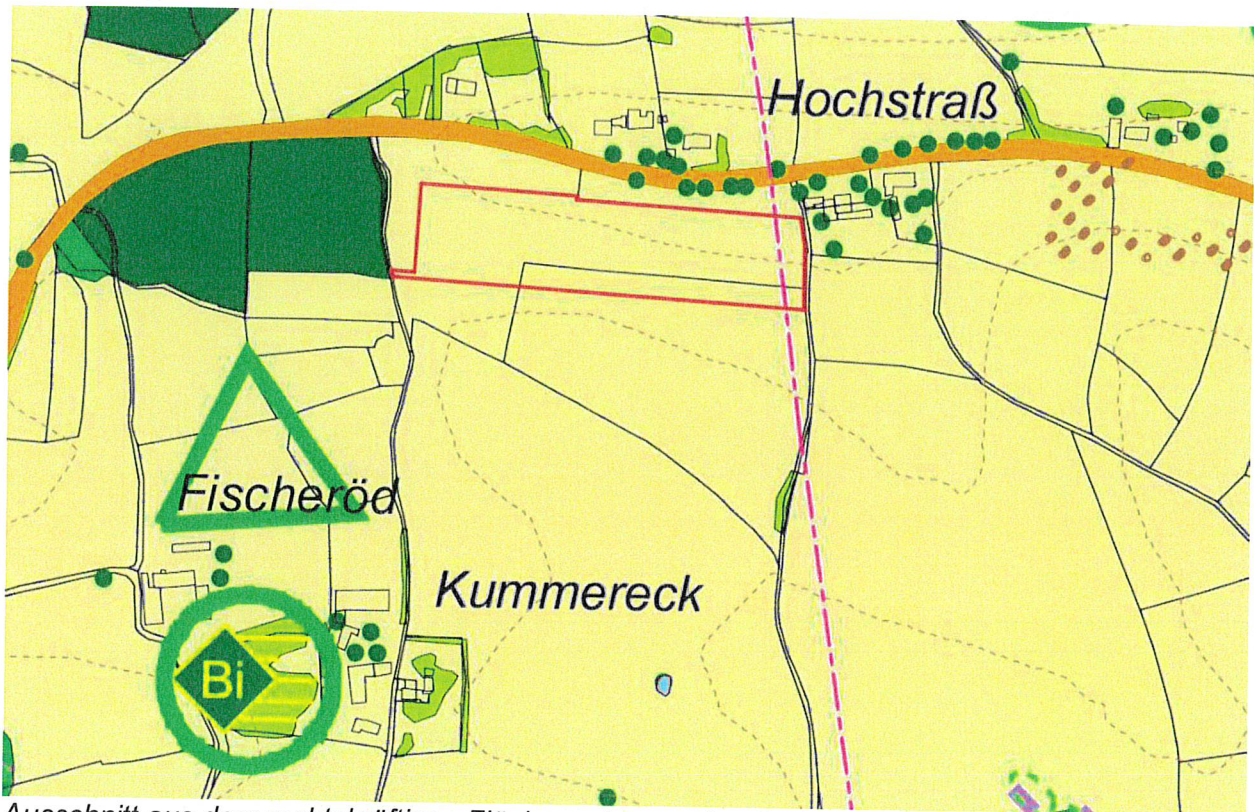


Lage in der topographischen Karte, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die betreffende Grundstücksfläche befindet sich nordöstlich der Ortschaft Grüntegernbach südlich der Staatstraße 2086 etwa auf Höhe des Ortsteils Hochstraß. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist für die Photovoltaik-Nutzung aufgrund ihres moderaten Südhangs geeignet.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Von Süd nach Nord verläuft eine 110 kV-Bahnstromfernleitung durch das Plangebiet. Um das Baurecht für die Freiflächen PV-Anlage herzustellen, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen zeitgleich im Parallelverfahren geändert (21. Änderung des FNP).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des gültigen Geltungsbereichs (rot umrandet), ohne Maßstab

3. Lage, Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Lage: Das Grundstück befindet sich westlich von Grüntegernbach südlich der Staatsstraße 2086 und ist südwestlich des Dorfer Ortsteils Hochstraß gelegen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist ein moderates Südgefälle auf.

Im östlichen Teil des Umgriffs quert eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung die Fläche in Nord-süd-Richtung. Stromleitungsmasten befinden sich nicht im Plangebiet. Eine zu verlegende Wasserleitung durchzieht die Ostseite des Geländes in Nordsüd-Richtung.

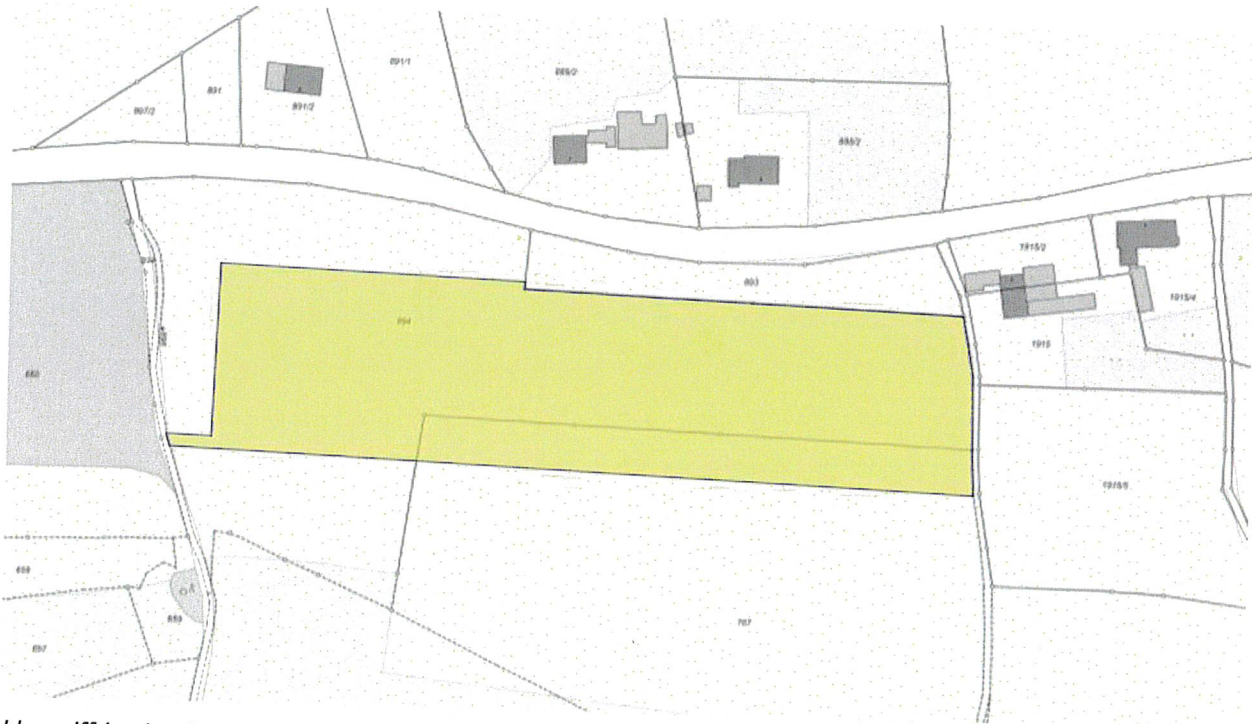
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 22.999 m². Davon wurden festgesetzt:

ca. 21.144 m ²	als Sondergebiet Erneuerbare Energien
ca. 1752 m ²	als Grünfläche
ca. 103 m ²	als Zufahrtsfläche

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: Landwirtschaftliche Feldfläche sowie Staatsstraße 2086. Dahinter und in nordöstlicher Richtung einzelne Anwesen von Hochstraß.
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Felder. In weiterer Entfernung liegen die Gehöfte Fischeröd, Kummereck und Wolfeck.
- Osten: Öffentlicher Feldweg und landwirtschaftliche Felder. In nordöstlicher Richtung Wohnanwesen von Hochstraß.

Westen: Landwirtschaftliche Fläche, anschließend Gemeindestraße nach Kummereck, dahinter Waldfläche.



Umgriff in der Flurkarte, ohne Maßstab

4. Städtebauliche Begründung/Zielsetzung

Vergangene Projekte zeigen bereits, dass Dörfern grundsätzlich die Förderung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet unterstützt. Auch dieses Projekt soll einen Beitrag zu mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern leisten und den Klimaschutz auf kommunaler Ebene vorantreiben.

Folgende Standortfaktoren begünstigen das Vorhaben einer Freiflächen Photovoltaik-Anlage:

- Lage an der ST2086
- Grundstück mit Südgefälle, solartechnisch geeignet
- Möglichkeit der Anbindung an das Stromnetz
- Naturschutzrechtliche Schutzzonen sind nicht betroffen.
- Keine betroffenen Fließgewässer, aufgrund des Geländereiefs kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.
- Das Grundstück ist für die vorgesehene Nutzung verfügbar.
- Derzeitig intensive landwirtschaftliche Ackernutzung des Grundstücks mit nur durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Erzeugungsbedingung. Erosionsgefährdung auf der Fläche.
- Kaltluftentstehungsgebiet ohne bedeutsamen Bezug zur Siedlung

- Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Die zusätzliche Beanspruchung von Natur- und Landschaftsbild durch die Freiflächen PV-Anlage wird vergleichsweise geringgehalten.

Insgesamt liegt ein für die vorgesehene Nutzung geeigneter Standort vor. Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Errichtung einer Freiflächen Photovoltaik-Anlage geschaffen. Für die Zeit nach Aufgabe der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ist die Folgenutzung festgesetzt. Das Grundstück wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets ist gem. § 11 BauNVO eine freistehende Photovoltaik-Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie festgesetzt.

Zur Anlage zählen insbesondere PV-Module, die innerhalb der mit Plansymbol A.03 dargestellten Baugrenzen liegen müssen. Zusätzliche bauliche Anlagen sind innerhalb eines mit Plansymbol A.04 abgegrenzten Bereichs zulässig. Diese Gebäude müssen dem Betrieb und der

Nutzung des Sondergebiets als Freiflächen PV-Anlage dienen und diese unterstützen. Dies können beispielsweise sein: Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Aber auch Gebäude zur Energiespeicherung sind zulässig. Die Grundfläche dieser möglichen Gebäude darf in Summe den Wert von 160 m² nicht überschreiten. Dies entspricht weit weniger als 1 % der Fläche des Sondergebiets.

Die Verteilung der möglichen Standorte von Modulen und Gebäuden ist im jeweiligen Baufeld nach Maßgabe der Festsetzungen frei wählbar, doch muss der Schutzabstand der vorhandenen Bahnleitungstrasse von Gebäuden freigehalten werden. PV-Module dürfen in besagter Schutzzone errichtet werden, soweit vorgeschriebene vertikale Sicherheitsabstände und weitere Sicherheitsaspekte eingehalten werden (s. Hinweise unter C.14).

Um das Gelände nicht übermäßig dicht mit PV-Modulen zu belegen, wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Da die Umgriffsfläche verschiedenen Flurnummern angehört, teilweise nur als Teilfläche, soll zur Berechnung der GRZ die gesamte im Umgriff befindliche Fläche herangezogen werden. Für PV-Module wurden eine maximal zulässige Tischneigung von 27° sowie eine maximale Modulhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die nördlichste Modulreihe darf maximal 2,85 m über Gelände hoch sein. Zusammen mit weiteren Festsetzungen zur Höhe der Solarpaneele sowie zu den Abständen zwischen den Modulreihen soll eine gute Belichtung für die extensive Begrünung ermöglicht werden.

Um die Module für die Anwesen von Hochstraß weniger in Erscheinung treten zu lassen, wird die nördlichste Modulreihe niedriger gehalten. Diese Höhe begrenzt mögliche Beeinträchtigungen für Anwohner durch die (aufgrund der Hanglage) tiefer liegenden Module auf ein Mindestmaß.

Für mögliche zulässige Gebäude wurde eine maximale First- bzw. Wandhöhe von 3,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Damit überragen die Gebäude nicht die Höhen der Solarpaneele und fügen sich gut in die Anlage ein.

6. Höhenlage, Geländeänderungen und Einfriedungen

Geländeänderungen sind für den Bau der PV-Anlage grundsätzlich nicht notwendig. Die Module selbst werden mittels Rammfundamenten im Hanggelände gegründet und erfordern keinen ebenen Untergrund. Geringe Geländeänderungen sind nur im Bereich der Zufahrt und im direkten Bereich von zulässigen Gebäuden zulässig, da hier aufgrund der Hanglage leichte Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig sein können.

Das Sondergebiet darf eingefriedet werden. Das in der Planzeichnung mit A.05 eingeführte Plansymbol zeigt die äußerst mögliche Lage des Zauns hinter der Eingrünung. Der Zaun darf noch weiter in das Sondergebiet gezogen werden, doch keinesfalls in die Pflanzstreifen gelegt werden. Es wurden Festsetzungen zur Art des Zauns (Maschendraht- oder Stabgitter), zur

Zaunhöhe (max. 2,50 m über Gelände) sowie ein Minimal-Abstand der unteren Zaunkante zum Gelände (25 cm) festgesetzt. Kleintiere sollen den Zaun ungehindert passieren können, weswegen auch Mauern als Einfriedung unzulässig sind.

7. Immissionsschutz

Aufgrund des tiefergelegenen Grundstücks, und der festgesetzten Orientierung der Anlage nach Süden ist für nahe gelegene Wohnbebauung der Ortschaft Hochstraß keine Blendung möglich. Auch Autofahrer auf der ST2086 erfahren hier keinerlei Beeinträchtigung. Andere übergeordnete Straßen sind nicht betroffen.

Die weiter entfernt gelegenen Weiler Kummereck und Wolfeck könnten durch Blendung beeinträchtigt sein. Betroffen sind ausschließlich Fassaden, insbesondere beim Anwesen Wolfeck, die nach Norden orientiert sind. Da es sich hier nicht um die Hauptausrichtung des Gehöfts handelt und die Anlage ausreichend entfernt liegt, kann die Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen als hinnehmbar und als geringfügig eingestuft werden.

8. Sichtachsen, Baudenkmäler und Fernwirkung

Baudenkmäler werden durch die Freiflächen-PV-Anlage nicht berührt.

Mit der Nachbarschaft in Hochstraß wurden im Laufe des Verfahrens Gespräche geführt. Der Erhalt der Fernsicht sowie eine Eingrünung ist den Bewohnern wichtig. Dadurch hat man sich entschlossen an der Nord- und Westseite der Anlage eine durchlaufende zweireihige Hecke vorzusehen. Diese soll in ihrer Höhe niedrig gehalten werden, um den Blick nach Süden nicht zu verstellen, aber gleichzeitig die Solarpanels bestmöglich zu kaschieren. Da sich die Anlage topografisch unterhalb der Wohnbebauung an einem Südhang befindet, und die maximale Höhe der nördlichsten Modulreihe um 65 cm auf maximal 2,85 cm über Gelände reduziert wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die PV-Anlage für die Bewohner von Hochstraß kaum sichtbar ist.

Der östliche Bereich der PV-Anlage wird durch eine dreireihige Hecke eingegrünt.

Ein Eingrünungsstreifen als Sichtschutz auf der südlichen Seite der Anlage wäre aufgrund der Hangsituation wenig zielführend. Die südliche Eingrünung müsste sehr hoch gestaltet werden, um eine wirksame Sichtbarriere von Süden her zu bewirken. Dies würde zu Verschattungen der Solarpanels führen und die Anlage ineffektiv machen.

Die Anlage wird vom südlich gelegenen Gehöft Wolfeck aus sichtbar sein. Doch befindet sich dieses in einem Abstand von mehr als 430 m zur Anlage. Die Hauptorientierung der Hofanlage liegt auf der abgewandten Seite nach Süden, so dass die optische Beeinträchtigung durch die PV-Anlage für die Bewohner des Gehöfts als gering einzustufen ist.

Die PV-Anlage befindet sich in einem Bereich, der bereits durch die 110kV-Hochspannungs-Stromleitung und die Staatsstraße optisch beeinträchtigt ist.

Die Module sind nach Süden orientiert, so dass Blendwirkung für die Anwesen in Hochstraß und die Staatsstraße sicher auszuschließen ist.

9. Anlagenverbotszone an der ST 2086

Gemäß Art. 23 BayStrWG besteht an Staatsstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab äußerem Fahrbahnrand, die in einer Stellungnahme des Bauamts Freising auf 10 m verkürzt wurde. Aufgrund von Umplanungen während des Bebauungsplan-Verfahrens ist diese Zone von der Planung nicht betroffen. Auch Blendung des Straßenverkehrs kann durch die festgesetzte Südorientierung der Module ausgeschlossen werden.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung:

Die Erschließung erfolgt über die untergeordnete Gemeindestraße, die von der St 2086 nach Süden abzweigt. Im Plan ist eine Zufahrtszone auf einer Breite von 5 m vorgesehen, die einen Vorbereich definiert, der außerhalb der Zaunanlage liegt. Auf diese Weise wird vermieden, dass Fahrzeuge des Wartungspersonals oder für Pflegearbeiten auf der Straße halten müssen. Da Freiflächen-PV-Anlagen als wartungsarm gelten und auch die Geländepflege extensiv erfolgt, ist nicht mit hohem Verkehrsaufkommen am Grundstück zu rechnen.

Über den östlich anliegenden öffentlichen Feldweg soll keine Haupterschließung der Anlage stattfinden. Bei Bedarf könnte dieser Weg für die Feuerwehr herangezogen werden. Unmittelbar über die Staatsstraße ST 2086 darf es keine Erschließung der Freiflächen-PV-Anlage geben.

10.2 Regenwasser

Das Grundstück ist durch die Hanglage ohne windbrechende Pflanzreihen oder -gruppen erosionsgefährdet. Durch die festgesetzte extensive Nutzung mit nur 1- bis 2-maliger Mahd jährlich und/oder Beweidung ist davon auszugehen, dass sich der Zustand auf dem Grundstück durch die ständig geschlossene Grasnarbe und die Bepflanzung zur Eingrünung deutlich verbessert. Man kann von einer verbesserten Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf der Fläche ausgehen.

10.3 Einspeisung

Es besteht eine Einspeisezusage für die Stadtwerke Haag. Die Netz-Einspeisemöglichkeit wurde überprüft. Sie erfolgt voraussichtlich über eine neu zu errichtende Trafo- und Übergabestation innerhalb des Sondergebiets oder alternativ in nächster Nähe außerhalb des Geltungsbereichs.

11. Voraussetzungen nach 1 und §1a BauGB:

11.1 Auswirkungen auf Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wurden die Belange der Forstwirtschaft und Landwirtschaft durch den Verfasser und die Gemeinde geprüft. Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das westlich angrenzende Waldstück wird durch den Bau der Freiflächen PV-Anlage nicht beeinträchtigt. Der Sicherheitsabstand der Solarmodule zum Waldrand von 25 – 30 m wird an allen Stellen eingehalten.

Das Grundstück wird aktuell als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt. Diese Fläche wird der Landwirtschaft für die Dauer der Nutzung der Freiflächen PV-Anlage entzogen. Allerdings sind geringfügige Erträge durch die extensive Bewirtschaftung auf dem Grundstück möglich (1 bis 2-schürige Mahd pro Jahr). Durch gezielte Festsetzungen zur Ökologie im Sondergebiet konnte auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet werden. Dadurch wurde die der Landwirtschaft entfallende Fläche minimiert. Durch die Reversibilität der Anlage geht die Fläche der Landwirtschaft nicht verloren, sondern wird dieser langfristig wieder zugeführt.

Durch die PV-Anlage werden keine Feldzugänge beeinträchtigt oder gesperrt. Auf zu dulddende Staubemissionen durch Feldbewirtschaftung wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Störende Verschattungen für angrenzende Felder sind nicht erkennbar, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Höhen und Abstände bei der westlichen und nördlichen Eingrünung eingehalten werden. Auf diese Bestimmungen wurde im Bebauungsplan explizit verwiesen. Im Osten ist der Abstand zum östlich angrenzenden Feld durch den vorgelagerten Feldweg erhöht. Auch hier ist bei Pflanzung der festgesetzten dreireihigen Hecke auf die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu achten.

11.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Verfasser und die Stadt Dorfen geprüft. Die vorliegende Planung trägt aus folgenden Gründen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei:

- Es finden keine weitreichenden und nur temporäre Bodenversiegelungen statt, da die Module nur mittels Rammfundamenten gegründet werden. Die zulässigen Versiegelungen im Bereich von Gebäuden von maximal 160 m² bilden einen geringen Anteil verglichen mit der Gesamtfläche des Sondergebiets von beinahe 21.144 m².
- Die Anlage ist komplett rückbaubar. Die Fläche wird nach Aufgabe der Nutzung als PV-Anlage wieder rückstandsfrei der Landwirtschaft zugeführt.
- Die Gefahr von Bodenerosion wird durch den Betrieb der PV-Anlage in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen reduziert.
- Ökologische Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege der PV-Anlage führen dazu, dass keine Ausgleichsflächen festgesetzt werden müssen. Dadurch wird die durch die Planung

in Anspruch genommene Fläche minimiert und landwirtschaftliche Fläche weitmöglichst erhalten.

11.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in mehreren Punkten Rechnung getragen (BauGB §1a Abs. 5):

- Das Projekt als solches unterstützt die Klimapolitik der Bundes- und Landesregierung, die den Ausbau von erneuerbaren Energien vorantreiben möchte, um den Gebrauch fossiler Energieträger zu reduzieren.
- Da es sich beim Plangebiet um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, müssen keine naturnahen Flächen herangezogen werden. Das Projekt ist nicht mit dauerhaften Versiegelungen verbunden und wird nach Nutzungsende vollständig rückgebaut.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der gesamten Fläche.

12. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Vorhaben landschaftsräumlich einzubinden.

Die Bebauungsplanfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand ist auf der gesamten Fläche nicht vorhanden. Naheliegende Gehölzbestände werden nicht in die Planung einbezogen.

Zur Einbindung in die Landschaft, als Habitat für verschiedene Tierarten sowie zur Minderung der Einsehbarkeit des Gebietes wird im Bebauungsplan eine Eingrünung im Westen, Norden und Osten festgesetzt. Auf eine Eingrünung im Süden wird aufgrund der Hanglage verzichtet. Die südliche Eingrünung müsste sehr hoch gestaltet werden, um eine wirksame Sichtbarriere von Süden zu erreichen, was zu massiven Verschattungen der Solarpanels führen würde. Im Norden und Westen wird die Eingrünung als durchgehende, freiwachsende zweireihige Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Arten ausgebildet.

Im Osten wird eine ca. 9 m breite Grünfläche festgelegt, die mind. 3-reihig mit Gehölzgruppen aus Sträuchern bepflanzt wird. Die restliche Fläche zur westlichen Grenze hin wird als artenreicher Krautsaum mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung angesät und extensiv gepflegt.

Um eine Durchgrünung im Sondergebiet SO zu gewährleisten, ist die gesamte Fläche unter den PV-Modulen mit einer artenreichen autochthonen Saatgutmischung als Extensivgrünland anzusäen und entsprechend extensiv zu pflegen. Die Kombination aus dem Einbringen der PV-Stützen als Rammpfähle, der Vermeidung von Versiegelung, sowie die Ansaat der Fläche soll die bestehende Erosion eindämmen und Lebensraum bieten.

Die durch Planzeichen sowie durch textliche Festsetzungen neu zu pflanzenden Sträucher werden in einer Mindestpflanzqualität gepflanzt, artentsprechend gepflegt und erhalten bzw. bei Ausfall gleichwertig ersetzt.

Durch Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen (mind. 25 cm Abstand) werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

12.1 Artenschutz

Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Waldfläche, Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

12.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei Bauleitplanungen grundsätzlich anzuwenden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes im SO wird jedoch das Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) herangezogen. Unter Einhaltung der vorgegebenen Anforderungen für Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist keine Ausgleichsflächenbedarf für die Errichtung der PV-Fläche notwendig.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgestellt:

Dorfen, den 14.03.2024



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister
Stadt Dorfen

Dorfen, den 14.03.2024



Alexander Groh
Dipl.-Ing. Architekt
ANGER | GROH | ARCHITEKTEN

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

Umweltbericht

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**

D. Umweltbericht

Inhalt:

- 1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 122 der Stadt Dorfen**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

- 2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen, Fachplanungen, Hinweisen und ihre Berücksichtigung**

- 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**
 - 3.1 Schutzgut Boden
 - 3.2 Schutzgut Wasser
 - 3.3 Schutzgut Klima / Luft
 - 3.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume
 - 3.5 Schutzgut Mensch
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung**
 - 4.1 bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4.2 bei Durchführung der Planung

- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes**
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes
 - 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

- 7. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)**

- 8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

- 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB**

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 122 der Stadt Dorfen

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am 14.09.2022 beschlossen, nordöstlich der Ortschaft Grüntegernbach und südwestlich von Hochstraß, ein Sondergebiet für Erneuerbare Energien gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Freifeld-PV-Anlage Hochstraß“, sollen die Grundlagen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geschaffen werden.

Zielsetzung ist es erneuerbare Energien im Stadtgebiet zu fördern und den Klimaschutz voranzutreiben. Es ist ein besonderer Anspruch der Stadt Dorfen an den Standort die geplanten PV-Module möglichst ökologisch in die Umgebung einzufügen. Dafür werden bestimmte Planungsfaktoren gemäß dem Bayerischen Hinweisschreiben „Bau - und landesplanerische Behandlung von Freiflächen -Photovoltaikanlagen“ eingehalten (s. Punkt 5 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes).

Das Gelände dient ausschließlich der Errichtung von PV-Modul-Tischen. Die nach Bebauungsplan festgelegten Tische dürfen maximal 3,50 m – die nördliche Reihe max. 2,85 m hoch - und max. 27° geneigt sein. Nach Beendigung der vereinbarten Betriebsdauer, soll das Grundstück wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung sollen Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild so gering wie nur möglich gehalten werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Bebauungsplanfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Anpassung der Planung an die vorgesehene städtebauliche Entwicklung erfolgt die 21. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens



Abb. 1: Luftbild mit Bebauungsplanfläche (Quelle: BayernAtlas, Büro Anger Groh)

Die Bebauungsplanfläche liegt am Ortsteil Hochstraß, etwa 7 km nordöstlich der Stadt Dorfen und ca. 1,5 km nordöstlich von Grüntegernbach. Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2086 an.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa **2,3 ha**. Davon wurden festgesetzt:

- ca. 21.244 m² als Sondergebiet einschließlich Zufahrt (ca. 100 m²)
- ca. 1.752 m² als Grünfläche

Die Erschließung erfolgt von Westen über eine intergeordnete Gemeindestraße, die von der St 2086 nach Süden abzweigt.

2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen, Fachplanungen, Hinweisen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Euro-
parechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Bauleitplanung die Umwelt-
auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach

§§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am

26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am

01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Hinweise

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß dem „Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 10.12.2021).

Fachpläne:

In diesem Bauleitplanverfahren sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Gemäß LEP soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (s. LEP 1.3.1, S. 16). Die Stadt Dorfen ist im aktuellen LEP als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt (s. LEP, Anhang 2 Strukturkarte). Die als Mittelzentrum eingestufted Gemeinden/Städte, sollen u.a. darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die ländlichen Räume sollen in Hinblick auf den Bebauungsplan so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(s. LEP 2.2.5, S. 37f.)

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu ist u.a. die Nutzung der regionalen Werteschöpfungspotenziale, die sich insbesondere aus der verstärkten Erschließung und Nutzung Erneuerbarer Energien ergeben notwendig s. (LEP, S.43).

Der Stadt Dorfen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan München (14):

Gemäß Regionalplan liegt die Stadt Dorfen als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum und ist zusammen mit der Gemeinde Taufkirchen als zentraler Doppelort festgelegt.

Das Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr.09 „Isar-Inn-Hügelland“.

Gemäß Regionalplan befinden sich auf der Bebauungsplanfläche sowie in naher Umgebung keine Regionalen Grünzüge, keine Erholungsgebiete, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Zur Energieerzeugung (Teil B IV, S. 16, Nr. 7) trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.

- Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden.
- Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen.
- Die Gewinnung von Sonnenenergie soll vorrangig [...] u.a. im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Flächennutzungsplan:

Die Bebauungsplanfläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen (genehmigt gem. § 6 (1) BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 02.02.2006 und 15.02.2007) als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Osten verläuft eine 110 kV-Bahnstromfernleitung durch das Plangebiet.

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freifeld-PV-Anlage Hochstraß“ und das nicht erfüllte Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Arten-Biotopschutz-Programm (ABSP):

Schutzgebiete wie Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile und Naturdenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Artenschutzkartierung:

Es sind derzeit keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des FIN-Web, des BLFD- sowie des UmweltAtlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Mai 2023 durch das Planungsbüro Anger Groh eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die ca. 2,3 ha große Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Bebauungsplanes grenzt Ackerfläche an, gefolgt von der Staatstraße St 2086. Auf gegenüberliegender Straßenseite befinden sich einzelne Anwesen der Ortschaft Hochstraß.

Die südliche Grenze bilden landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Weiter südlich befinden sich die Weiler Fischöd, Kummereck und Wolfeck.

Östlich führt ein Feldweg von der St 2086 nach Süden, an diesen grenzt landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie eine Hofstelle von Hochstraß im Nordosten.

Im Westen verläuft die Verbindungsstraße der St 2086 und Grünbacher Straße. Dahinter befindet sich eine kleine Waldfläche.

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 060-A „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“, der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen. Konkret sind als hydrogeologische Einheit Sand, Schluff, Ton der Jüngeren Oberen Süßwassermolasse genannt.

Laut Bodenübersichtskarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet überwiegend um Braunerden aus Lehm oder Lösslehm über lehmig-schluffiger Verwitterung von Molasseablagerungen. Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF-EE) liegt die Zustandsstufe des Bodens bei 4, „woraus eine etwas geringere Ertragsfähigkeit abgeleitet werden kann“.

Das Gelände weist ein moderates Nord-Südgefälle auf. Im Norden liegt das Gelände bei ca. 482 m ü.NN und im Süden bei ca. 472 m ü.NN. Aufgrund der Hanglage können die Ackerflächen bei Extremwetterlagen von Bodenerosion betroffen sein.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Bodengefüge verändert und anthropogen geprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht.

Grundsätzlich gehen mit der Neuausweisung von z.B. Bau-, Gewerbe- oder Sondergebieten auf freien Flächen, die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Mit der Realisierung des Sondergebietes „Freifeld-PV-Anlage Hochstraß“ sind trotz der Hanglage kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Die Module werden mit Rammfundamenten gesetzt, wodurch Versiegelung des Bodens vermieden wird. Überbauung (Zufahrt, Trafo) findet auf weniger als 1% der Gesamtfläche statt, somit sind kaum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden zu erwarten. Durch die gezielten Hecken- und Strauchpflanzungen im Norden, Westen und Osten sowie das Verbot von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Anlage der Extensivwiese unter den Solarmodulen bewirkt eine deutliche Verbesserung der Bodenstruktur.

Ergebnis:

Aufgrund der erforderlichen Maßnahmen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zum Grundwasserstand liegen keine genaueren Angaben vor, jedoch ist aufgrund der Lage von hohen, intakten

Grundwasserflurabständen auszugehen. Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Aufgrund der geringen Versiegelung (Zufahrt, Trafo) ergibt sich keine nennenswerte Verschärfung des Oberflächenabflusses. Ein Oberbodenabtrag ist nicht vorgesehen. Die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Grünflächen und der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, verringert die Grundwasserbelastung. Anfallendes Oberflächenwasser kann von den geneigten Modultischen ablaufen und verbleibt in der Fläche zur Versickerung. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht verändert.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

3.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen und es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt. Die Niederschläge im Planungsbereich liegen zwischen 850 und 950 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 8 °C. Die Waldfläche im Westen fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, wird jedoch nicht in die Planung einbezogen. Acker- und Wiesenflächen gelten, aufgrund der offenen Lage, als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt hangwärts ab.

Auswirkungen:

Die leicht verringerte Kaltluftproduktion einer mit Solarmodulen bestandenen Fläche im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Fläche zieht insgesamt nur Veränderungen in geringem Maße mit sich. Da die Umgebung nicht verändert wird und viele Kaltluftentstehungsgebiete bleiben, ist nicht mit einer hohen Beeinträchtigung zu rechnen.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Neben der Zielsetzung auf der geplanten SO-Fläche Photovoltaikmodule zur Nutzung regenerativer Energien aufzustellen, werden im Bebauungsplan zusätzlich folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Nutzung der bereits vorhandenen Verbindungsstraße im Westen → Vermeidung von Neuversiegelung
- Festsetzung einer Eingrünung im Norden, Westen und Osten mit standortgerechten Sträuchern → Bindung von CO₂
- Festsetzung einer Extensivwiese auf der PV-Fläche → Positive Auswirkung auf das Klein-klima

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als gering einzustufen.

3.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Biobewirtschaftung der Fläche ist von gewisser Bedeutung für den Naturhaushalt. Gehölzbestände sind auf der Bebauungsplanfläche nicht vorhanden.

Auf den Ackerflächen nördlich, westlich und südlich des Bebauungsplanes sind keine relevanten Arten- und Lebensraumstrukturen vorhanden. Die im Westen liegende, nicht direkt angrenzende Waldfläche wird nicht in die Planung einbezogen. Östlich verläuft ein Feldweg zwischen Bebauungsplanfläche und dem Anwesen Hochstraß 2, der stellenweise von einem Feldrain begleitet wird, jedoch nicht von der Planung betroffen ist. Im Osten der Fläche kreuzt die 110kV Bahnstromfernleitung das Gebiet. Biotopverbundachsen und/oder faunistische Wanderrouten sind nicht erkennbar.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. Die von der Planung betroffene Ackerfläche wird aufgrund der Lage neben einer Waldfläche und an einer vielbefahrenen Staatsstraße nicht als charakteristischer Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten bewertet.

Die potenziell natürliche Vegetation im Areal ist zur Hälfte der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Auswirkungen:

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung und die Hanglage, kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich eine geringe Habitatfunktion für Tiere und Pflanzen darstellt.

Eine Zerstörung von wichtigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist beim aktuellen Bestand nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Der Umfang der versiegelten Flächen ist verhältnismäßig sehr gering. Die Flächen unter und zwischen den PV-Modulen bleiben weitestgehend unversiegelt und gewinnen sogar durch eine Extensivierung der Fläche (Ansaat Extensivwiese und

Extensivpflege) an Bedeutung für den Naturhaushalt. Die neue Eingrünung im Norden, Westen und Osten trägt ebenfalls zur einer Qualitätsverbesserung der Fläche hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensräume bei. Der Offenlandcharakter wird zwar durch die Überbauung mit Modultischen und die Einzäunung etwas eingeschränkt, jedoch können auf den Flächen neue Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Die Montage der Zäune mit mindestens 25 cm Abstand vom Boden erlaubt Kleintieren das Queren der Flächen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, genauso wenig wie Biotopkartierungen. Aufgrund der Lage neben einer Waldfläche und an einer vielbefahrenen Staatsstraße wird die Bbauungsplanfläche nicht als charakteristischer Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten eingestuft, daher wird eine saP für nicht erforderlich gehalten.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten.

3.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die Fläche befindet sich im ländlichen, wenig besiedeltem Raum, direkt an der Staatsstraße 2086. Grüntegernbach, der nächstgrößere Ort mit ca. 500 Einwohnern, liegt etwa 1,5 km südwestlich. Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten, die auf das Plangebiet einwirken können, entstehen durch die Staatsstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen. Im Norden und Nordosten der Planfläche befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen.

Auswirkungen:

In der Bauphase der Anlage können sich kurzfristig Lärm- und Staubemissionen durch Baufahrzeuge ergeben. Eventuelle Blendungen können durch die Verwendung blendfreier Module minimiert werden. Im Bereich des nördlichen Feldes sollen die Modulreihen 65 cm niedriger montiert werden, um mögliche Beeinträchtigungen der Anwohner zu mindern.

Die Weiler Kummereck und Wolfeck, aber auch Fischeröd könnten beeinträchtigt sein, jedoch liegt die Hauptausrichtung aller Anwesen nicht nach Norden. Die größere Beeinträchtigung erfahren die Anwohner in Hochstraß direkt im Osten der Anlage.

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den Eingrünungsmaßnahmen sollen die entstehenden Beeinträchtigungen maßgeblich reduzieren.

Ergebnis:

Es sind gewisse Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten, sie sind jedoch unter Einhaltung aller getroffenen Festsetzungen zumutbar.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Bebauungsplanareal ist großräumig überwiegend von ländlichem, wenig besiedeltem Raum geprägt. Landschaftsbildprägende Strukturen bilden die umgebenden Landwirtschaftsflächen sowie die Waldflächen nordöstlich der Planfläche. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes quert eine 110 kV-Bahn-Hochspannungsleitung die Fläche. Stromleitungsmasten befinden sich nicht im Plangebiet.

Auswirkungen:

Die geplante Photovoltaik-Anlage wird aufgrund ihrer Größe, Uniformität, der Gestaltung und Materialverwendung das Landschaftsbild möglicherweise aus bestimmten Blickwinkeln negativ beeinflussen. Die Nord-Süd-Hanglage sowie das Waldstück im Westen minimieren die Einsehbarkeit der Anlage. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Norden, Westen und Osten entstehend landschaftsgerechte Grünstrukturen, die im Verlauf der Zeit ebenfalls die Einsehbarkeit der PV-Fläche minimiert. Die Anlage ist zeitlich begrenzt und es werden keine irreversiblen Eingriffe in das Relief der Landschaft notwendig. Nach Ablauf der Betriebszeit wird das Gebiet wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Ergebnis:

Aufgrund der temporären Nutzung der PV-Anlage sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Auswirkungen:

Da lediglich Rammfundamente verwendet werden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen der geplanten PV-Anlage auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

4.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben und die Planfläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Negative Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht z. B. durch Nährstoffeintrag sind dabei nicht auszuschließen. Die Bodenerosion könnte weiter fortschreiten, jedoch würde der Offenlandcharakter ungestört bleiben.

Die Gewährleistung einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Stadt Dorfen in Bezug auf Erneuerbare Energien, würde sich hingegen verringern. Zudem müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden.

4.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft betrieben. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering (Trafo, Zufahrt). Es kommt zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Nach Ablauf der Betriebszeit wird das Gebiet wieder jedoch der ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen durch entsprechende Berücksichtigung in der Planung kaum einer Bestandsminderung. Die „Eingriffsfläche“ wird durch angemessene flächendeckende Extensivierungsmaßnahmen sowie durch die Eingrünungen aufgewertet. Es ergibt sich dadurch ein Gewinn für den Naturhaushalt. Der Bodenaufbau und seine Funktion wird stabilisiert, wodurch Bodenerosionen verhindert werden können. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser werden sich Einträge und der oberflächliche Abfluss reduzieren. Für Fauna und Flora bedeutet der Eingriff für die Dauer der Laufzeit eine Verbesserung der ökologischen Funktion der Lebensräume. Für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft sind die Beeinträchtigungen vernachlässigbar.

Die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich wird erhöht. Zudem wird die Nutzung regenerativer Energien gefördert und die Stadt Dorfen kann in Zukunft den Stromverbrauch immer mehr regenerativ decken.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

Zur Vermeidung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Herstellung einer Eingrünung im Norden, Westen und Osten mit heimischen standortgerechten Sträuchern mit Festsetzung der Pflanzqualitäten → Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzungen zur Herstellung einer Extensivwiese im Sondergebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Ansaat und Pflege → Schaffung neuer autochthoner Grünstrukturen; Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf; Habitat für verschiedene Tierarten; Verhinderung von Bodenerosionen
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Festsetzungen zur Verwendung von Rammfundamenten
- Festsetzungen zur max. Modulhöhe, Tischneigung, Höhe von Nebengebäuden
- Festsetzung der Folgenutzung
- Nutzung der bereits vorhandenen Verbindungsstraße im Westen als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes im SO „Freifeld-PV-Anlage“ wird das „Hinweis-schreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) herangezogen. Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen spezifische Hinweise gegeben. Folgende vorgegebene Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan eingehalten:

- Standortwahl unter Beachtung der Standorteignung
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- Mind. 15 cm Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen, durch die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann
- Fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen auf der Anlagenfläche (Entwicklung extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland) können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden. Darüber hinaus sind ergänzende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft in Abhängigkeit von den konkreten örtlichen Verhältnissen erforderlich (Eingrünung).

Für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland werden im Bebauungsplan folgende Maßgaben beachtet:

- Grundflächenzahl $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten
- keine Düngung; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln; kein Mulchen
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder/auch standortangepasste Beweidung

Unter Einhaltung zuvor genannter Bedingungen für die Herstellung der PV-Freiflächenanlage sind **gemäß Hinweisschreiben keine Ausgleichsflächen für die Sondergebietsfläche notwendig.**

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden in näherer Umgebung nicht untersucht. Auf Grund der Lage an der Staatsstraße und der Querung der 110kV-Bahnstromfernleitung ist der Standort zu bevorzugen (s. Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 10.12.2021).

Das potenzielle Sondergebiet für Erneuerbare Energien entspricht dem LEP-Leitbild, welches besagt, dass den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Der Eigentümer des entsprechenden Grundstückes ist bereit seine Fläche zur Verfügung zu stellen, um die kommunale Energieentwicklung hinsichtlich Erneuerbare Energien zu fördern. Geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen. Bei der Realisierung der Photovoltaikanlage geht es primär nicht darum einen vorgegebenen Bedarf an einem bestimmten Standort zu realisieren, sondern darum, die Nutzung regenerativer Energien sinnvoll voranzubringen.

7. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde das „Hinweisschreiben für bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (10.12.2021) herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung einschlägiger Fachplanungen. Im Zuge des Bebauungsplanes wurden bisher keine Gutachten für erforderlich gehalten.

8. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Ansaat und Einfriedung erfüllt werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der Fläche wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird Begehungen durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

Die Stadt Dorfen beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes für Erneuerbare Energien. Der Stadtrat hat am 14.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Freifeld-PV-Anlage Hochstraß“ beschlossen.

Die Bebauungsplanfläche liegt am Ortsteil Hochstraß, etwa 7 km nordöstlich der Stadt Dorfen und ca. 1,5 km nordöstlich von Grüntegernbach. Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2086 an. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 2,3 ha. Davon wurden festgesetzt:

- ca. 21.244 m² als Sondergebiet einschließlich Zufahrt (ca. 100 m²)
- ca. 1.752 m² als Grünfläche

Die Erschließung erfolgt von Westen über eine Verbindungsstraße der St 2086.

Die ausgewählte Fläche ist aufgrund ihrer Lage an der Staatsstraße und die Querung der Hochspannungsleitung für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist mit geringen baulichen Eingriffen und daraus folgenden Problematiken verbunden. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt (Landwirtschaftsfläche).

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Flächenverbrauch sowie zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Daher werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. werden durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet die Landschaftsbildbeeinträchtigung und Bodenerosionsgefahren gemindert sowie durch Festsetzung von Bodenfreiheit von Einfriedungen tiergruppenschädigender Trennwirkungen vermieden. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Verbindungsstraße im Westen als Zufahrt werden Neuversiegelung vermieden.

Die Tabelle zeigt die zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Ergebnis
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft	mittel
Kultur-Sachgüter	gering

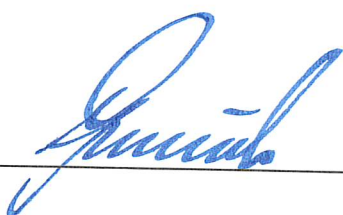
Nach Ablauf der Laufzeit der PV-Anlage werden die Flächen wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits in die Planung eingearbeitet.

Aufgestellt:

Dorfen, 14.03.2024



Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

Dorfen, 14.03.2024



Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh

**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.
- Blendefahr -> 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:

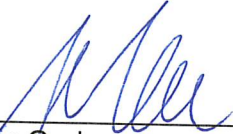
a) Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde:

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