

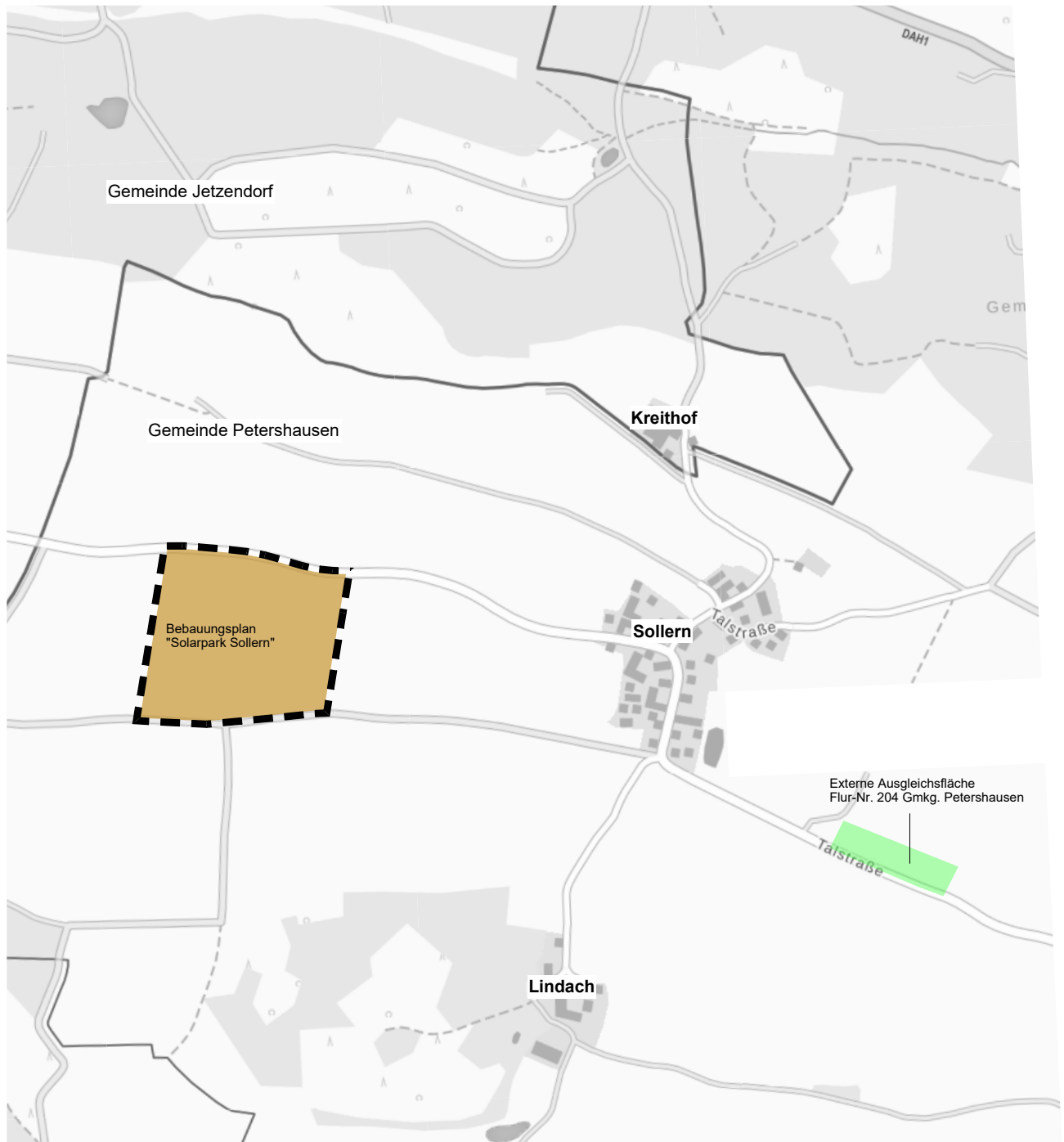
# Gemeinde Petershausen - Landkreis Dachau

## Bebauungsplan „Solarpark Sollern“

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf i.d.F. vom 14.12.2023

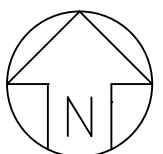
### Übersichtsplan M 1 : 10.000



Planunterlagen:

Als Planunterlage wurde die Webkarte des BayernAtlas Stand 2023 verwendet.

Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics"



Die Gemeinde Petershausen

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## SATZUNG

Inhalt:		Seite
A. Planzeichnung M 1: 1.000		3
B. Festsetzung durch Planzeichen		4
C. Hinweise durch Planzeichen		5
D. Festsetzungen durch Text		6
E. Hinweise durch Text		9
F. Verfahrensvermerke		11
Anlage: Begründung mit Umweltbericht		

Planungsstand: Vorentwurf: 20.07.2023  
Entwurf: 14.12.2023

Planverfasser:

**Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft**

**E G L**



Neustadt 452  
84028 Landshut  
+49 (0)871 92393-0  
landshut@egl-plan.de

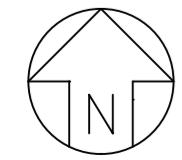
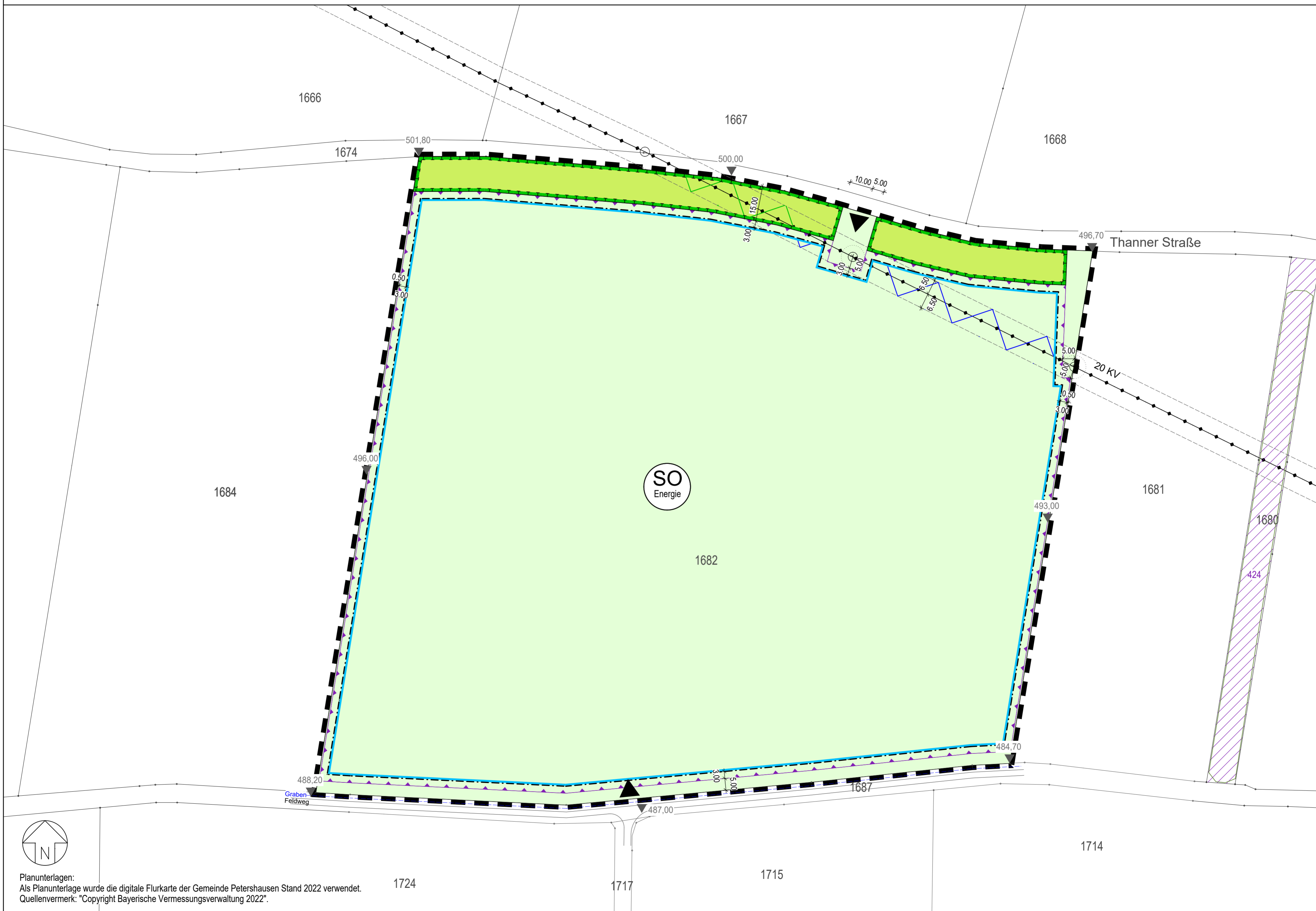
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt,  
Stadtplaner



Gemeinde Petershausen

Bgm. Rädler-Straße 3  
85238 Petershausen

.....  
1. Bürgermeister Marcel Fath



Planunterlagen:  
Als Planunterlage wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Petershausen Stand 2022 verwendet.  
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2022".

# B. Festsetzungen durch Planzeichen

## B.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

B.1.1



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, dienen, hier Freiflächen-Photovoltaik" i.V.m. Punkt D.1.1

## B.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.2.1



Baugrenze

## B.3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.3.1



Private Grünfläche zwischen und unter den Photovoltaikmodulen und außerhalb der Gebäude mit der Zweckbestimmung: mäßig extensives Grünland, i.V.m. Punkt D.6.1

## B.4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.4.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, i.V.m. Punkt D.6.2

## B.5. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 6 und 7 BauGB)

B.5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.5.2



Zaunlinie, max. Höhe 2,0 m, i.V.m. Punkt D.5

B.5.3



Schutzzonenbereich der 20 kV Freileitung, Baubeschränkung i.V.m. D.3.4

B.5.4



Schutzzonenbereich der 20 kV Freileitung, Beschränkung der Endwuchshöhe von Gehölzen i.V.m. D.6.2.2

# C. Hinweise durch Planzeichen


## C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

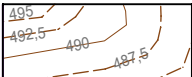
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

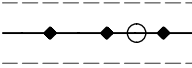
C.1.2 1682 Flur-Nummer


## C.2. Kennzeichnungen:


C.2.1  Maßzahlen (in Meter)

C.2.2 496,00  
 Vorhandene ca. Höhen in müNN  
(nachrichtliche Übernahme aus Profilschnitten des Bayernatlas)

C.2.3  Höhenlinien (nachrichtliche Übernahme aus Bayernatlas)

C.2.4  Bestehende oberirdische 20 KV- Freileitung mit Schutzbereich von 6,5 m beiderseits der Leitung und Mast (Lage: nachrichtlich aus dem Luftbild übernommen)

C.2.5  Fläche aus dem Ökoflächenkataster mit Nummer (ÖFK-Lfd-Nr.),  
(nachrichtliche Übernahme)

C.2.6  Bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild

C.2.7  Geplante Grundstückszufahrt

# D. Festsetzungen durch Text

## D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen: Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion, außerdem Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind, wie z.B. Trafostation, Wechselrichter, Energiespeicher.

## D.2 Baurecht und Zeiträume

D.2.1 Die Anlagen gemäß Punkt D.1.1 sind nur für den Zeitraum von 40 (vierzig) Jahren gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zulässig. Als Folgenutzung für das Sondergebiet wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

D.2.2 Die Baufeldfreiräumung, Errichtung und Rückbau der Anlagen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

## D.3 Maß der baulichen Nutzung

D.3.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das Sondergebiet 0,6.

D.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (höchsten Punkt der Anlagen und Gebäude über Gelände) beträgt 4,0 m.

D.3.3 Die maximale Grundfläche für Gebäude beträgt 200 m<sup>2</sup>.

D.3.4 Innerhalb des Schutzzonenbereichs der 20 kV Freileitung (vgl. Planzeichen B.5.3) sind nur nicht begehbare Photovoltaikmodule und Gebäude mit einem nicht begehbaren Dach zulässig. Die Dachneigung von mehr als 15° gilt als nicht begehbar. Die Firsthöhe der vorgenannten baulichen Anlagen darf max. 3,7 m über Gelände betragen.

## D.4 Geländebearbeitung

D.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

D.4.2 Zur Gründung der Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen (Photovoltaikmodule), sind Ramm- oder Schraubgründungen zulässig, Betonstreifenfundamente sind unzulässig.

D.4.3 Der Oberboden ist in seinen Funktionen und im bestehenden Gefüge zu erhalten. Ausnahmen gelten nur für die notwendigen Leitungsgräben und Gebäudefundamente z.B. bei Trafo bzw. Wechselrichter und für die Flächen der Feuerwehrezufahrten, -aufstell- und -bewegungsflächen.

## D.5 Einfriedungen

D.5.1 Als Einfriedungen sind nur Metall- oder Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.

D.5.2 Die max. zulässige Höhe gem. Planzeichen B.5.2 wird ab Oberkante des natürlichen anschließenden Geländes gemessen.

D.5.3 Einfriedungen sind ohne Sockel und Streifenfundamente auszuführen.

D.5.4 Die Zaunfeldunterkante ist mindestens 10 cm über dem Boden zu führen. Alternativ darf die Zaunfeldunterkante ohne Abstand zum Boden errichtet werden, wenn bei der Ausführung der Einfriedungen im Abstand von höchstens 20 m Durchlassöffnungen für Kleintiere mit mind. 20 cm Durchmesser eingebaut werden.

# D. Festsetzungen durch Text

## D.6 Grünordnung

D.6.1 Außerhalb der Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafoanlagen und unter den Photovoltaikmodulen ist ein mäßig extensives Grünland zu entwickeln. Die Beweidung ist zulässig. Jegliche Pflanzenschutzmittel und Düngemittel mit Ausnahme von Kalk sind nicht zulässig.

D.6.2 In den Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - ist eine mesophile Hecke zu entwickeln. Zu verwenden sind autochthone Gehölze, Herkunftsgebiet 6.1 (Alpenvorland) gemäß Einteilung des Bundesamtes für Naturschutz; im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Reihen versetzt angeordnet.

Die Säume sind mit Magerrasen anzusäen. Zu verwenden ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder ein geeignetes Naturgemisch aus dem Gemeindegebiet Petershausen. Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:

- zweimalige Mahd im Jahr, ab dem zehnten Jahr ein- bis zweimalige Mahd im Jahr.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

### D.6.2.1 Ausgleichsflächen außerhalb der Flächen mit Planzeichen B.5.4

Es gilt folgend Mindestqualität: Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250 cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm je 40 m<sup>2</sup> Pflanzfläche; Sträucher als verplanzter Strauch, Höhe 60-100 cm, Gruppenmischung der Sträucher, in Gruppen von mind. 2-5 Stück einer Art;

#### Artenwahlliste

(Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher, Ergänzung der Arten ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig)

#### Bäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gew. Esche
- Juglans regia - Walnuss
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbaumhochstämme (feuerbrand-resistente Sorten)

#### Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Rosa glauca - Hecht-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

D.6.2.2 In den Flächen mit Planzeichen B.5.4 sind nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von max. 2,5 m zulässig. Die Höhe von max. 2,5 m ist bei Bedarf durch Pflegeschnitt wiederherzustellen. Als Mindestqualität gilt: verplanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

#### Artenwahlliste

(Auswahl einheimischer kleinwüchsiger Sträucher, Ergänzung der Arten ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig)

- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Rubus idaeus - Echte Himbeere
- Rosa ssp. - Wildrosen

## D. Festsetzungen durch Text

- D.6.3 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, herzustellen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Die Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten die festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.



## E. Hinweise durch Text

### E.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

### E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis:

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert.

### E.3 Versorgungsleitungen

#### E.3.1 Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

#### E.3.2 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (DWA, Ausgabe 2013) zu beachten.

### E.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen entschädigungslos in Kauf genommen werden.

### E.5 Belange der Feuerwehr

#### E.5.1 Zu den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein. (Flächen für die Feuerwehr –DIN 14090)

Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

#### E.5.2 Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der Brandschutzdienststelle und der örtl. zuständigen Feuerwehr im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

#### E.5.3 Verwiesen wird auf das Bayerische Feuerwehrgesetz (BayFwG) entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG.

## E. Hinweise durch Text

- E.5.4 Zur Reduzierung der Gefahren für die Feuerwehr und für eine effektive Brandbekämpfung wird dringend empfohlen, in der Nähe der Wechselrichter geeignete Trennschalter für die Feuerwehr oder automatische Trenneinrichtungen vorzusehen. Diese sind in geeigneter Weise zu beschriften und im Feuerwehr-Übersichtsplan dazustellen.
- E.5.5 Es wird empfohlen, an den Zufahrtstoren zum Gelände ein witterungsbeständiges Hinweisschild mit der Erreichbarkeit des Betreibers anzubringen und bei Änderungen anzupassen.
- E.5.6 Für das Bauvorhaben ist ein Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 in 4-facher Ausfertigung zu erstellen. Details zum Feuerwehrplan sind mit Brandschutzdienststelle des Landratsamts Dachau abzustimmen.
- E.6 Bodenschutz  
Auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V. BVB -Merkblatt Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978 -3-503 - 15436-4 wird hingewiesen.
- E.7 Rückbauverpflichtung
- E.7.1 Nach der Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 6 Monaten vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden.
- E.7.2 Beschädigte Module (z. B. aufgrund von Hagel oder Brand) sollten aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes zeitnah von der Fläche entfernt werden, da hier eine Auslaugung von Blei oder Cadmium nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- E.8 Mähgutabfuhr  
Der Abtransport des Mähguts sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden, um z.B. Schmetterlingsraupen die Flucht zu ermöglichen.
- E.9 Eingriffe in Gehölze (Pflegeschnitt unter der Freileitung)  
Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

# F. Verfahrensvermerke

## F.1 Aufstellungsbeschluss ( 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Petershausen hat in der Sitzung vom 30.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Sollern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## F.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 04.08.2023 bis 05.09.2023 stattgefunden.

## F.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2023 hat in der Zeit vom 04.08.2023 bis 05.09.2023 stattgefunden.

## F.4 Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Bau- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2024 veröffentlicht.

## F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2023 bis .....2023 beteiligt.

## F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde Petershausen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom .....2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2023 als Satzung beschlossen.

Petershausen, den ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Marcel Fath

## F.7 Ausgefertigt

Petershausen, den ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Marcel Fath

## F.8 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Petershausen, den ..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Marcel Fath