

- Teil B -

Gemeinde Vierkirchen
Landkreis Dachau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Jedenhofen II“

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 23.10.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Vierkirchen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Vorhabengebiet „Solarpark Jedenhofen II“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 23.10.2025, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ bildet. Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 23.10.2025 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ ebenfalls bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Solarpark Jedenhofen II“ und in die Planzeichnung (Teil A) des VBP integriert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1820 (Teilbereich 1) und das Grundstück Flur Nr. 1823 (Teilbereich 2) sowie jeweils eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Anwandweges Flur Nr. 1818, jeweils Gemarkung Vierkirchen, ca. 600 m bis 1.000 m nordöstlich der Ortslage Jedenhofen, südlich bzw. östlich der Kläranlage. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO_{EE}“ gekennzeichneten Bereiche sind als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie (Freiflächenphotovoltaikanlage)“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation, Batteriespeicher, etc.),
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) und Einfriedung des Sondergebietes,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2.1.3 Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Freiflächenphotovoltaikanlage vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

2.1.4 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jedenhofen II“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Die für die Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlichen Technikgebäude

(Trafostationen, Übergabestation etc.) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) hierfür festgesetzten Bauräume („T“) zulässig.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte

- 2.4.1** Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 4,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,8 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die im Plangebiet jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.
- 2.4.2** Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen, Batteriespeicher etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,80 m ist zulässig.

2.5 Gestaltung

- 2.5.1** Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdaches (0° bis 5°) ist eine extensive Dachbegrünung auszubilden. Für die Dacheindeckung von flachgeneigten Satteldächern (5° bis 20°) ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.
- 2.5.2** Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen.
- 2.5.3** Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren. Als Bezugspunkt gilt die am Standort der Überwachungsanlage jeweils vorherrschende natürliche Geländeoberkante, die nicht verändert werden darf.
- 2.5.4** Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.

2.6 Einfriedungen

- 2.6.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der

natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen dürfen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) nur entlang des Überganges zwischen Anlagenfläche und den randlichen Pflanzflächen ausgebildet werden.

2.6.2 Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 20 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.6.3 Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Ein-/Ausfahrsbereiche zu dem unmittelbar anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 1818, Gemarkung Vierkirchen) ist jeweils eine Toranlage bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschendrahtelementen auszubilden.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

2.7.2 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen

2.7.2.1 Interne Erschließungsflächen

Im Sondergebiet sind sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, Batteriespeicher etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind vollständig rückzubauen.

2.7.2.2 Gründung der Photovoltaikmodule

Im Rahmen der Modulaufständigung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind für die Modulaufstellung generell nicht zulässig.

2.7.2.3 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Vorhabengebiet sind mit einer gebietseigenen, arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Die Flächen unter den Modulen sind einmal jährlich (Mahd nach 01. September, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ kann auf den Flächen auch eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Das Mulchen der Wiesenflächen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sind generell nicht zulässig.

2.7.2.4 Gehölzbestand im Randbereich der Flur Nr. 1820

Der in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten dargestellte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe der Bestandsgehölze zu unterlassen.

2.7.2.5 Gehölzpflanzungen im Randbereich der Anlagen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Randbereichen der Sondergebietsflächen sind Gebüsch-Gruppen mit Saum zu entwickeln. Mindestens 50 % dieser entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit locker verteilten Strauchgruppen (Sträucher gemäß nachfolgender Artenliste, 1 Pflanze/4 m²) in 1-3 Reihen dicht zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind als Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen ist eine Blühmischung aus autochthonem Saatmaterial (Wildbienen- und Schmetterlingssaum) zu verwenden. Die Umsetzung der randlichen Grün- und Gehölzstrukturen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage zu erfolgen.

Für die geplanten Gehölzpflanzungen sollte vorzugsweise autochthone Ware, alternativ Forstware zertifizierter Herkunft verwendet werden. Die Herkunft des Saat- und Pflanzgutes ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Saumbereiche sind alle 1 bis 2 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln oder Pflanzenstärkungsmitteln sowie das Mulchen sind unzulässig. Die Gehölzpflanzungen sind ggf. nach Bedarf abschnittsweise (Abschnitt maximal 25 m) auf den Stock zu setzen.

Artenliste – Sträucher:

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa canina	Wildrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.8 Grundwasserschutz

Das im Bereich des Sondergebietes (SO_{EE}) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dachau zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Dachau erforderlich.

Bei Starkniederschlägen kann es generell zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Entwässerungseinrichtungen sind hier so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt bzw. auf den privaten Grundstücksflächen im Vorhabengebiet zurückgehalten werden kann. Zum Schutz einzelner (Technik-)Gebäude und Anlagenbestandteile vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.4 Bodenschutz

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden-

und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

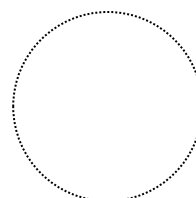
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter), kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Vierkirchen, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Jedenhofen II“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4.6 Landwirtschaft

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen muss gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feld- und Zufahrtwege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden. Bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können v.a. Staubemissionen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Vierkirchen, _____

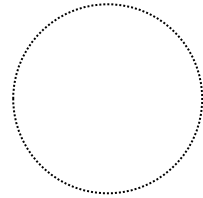
Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Harald Dirlenbach
Erster Bürgermeister



Siegel