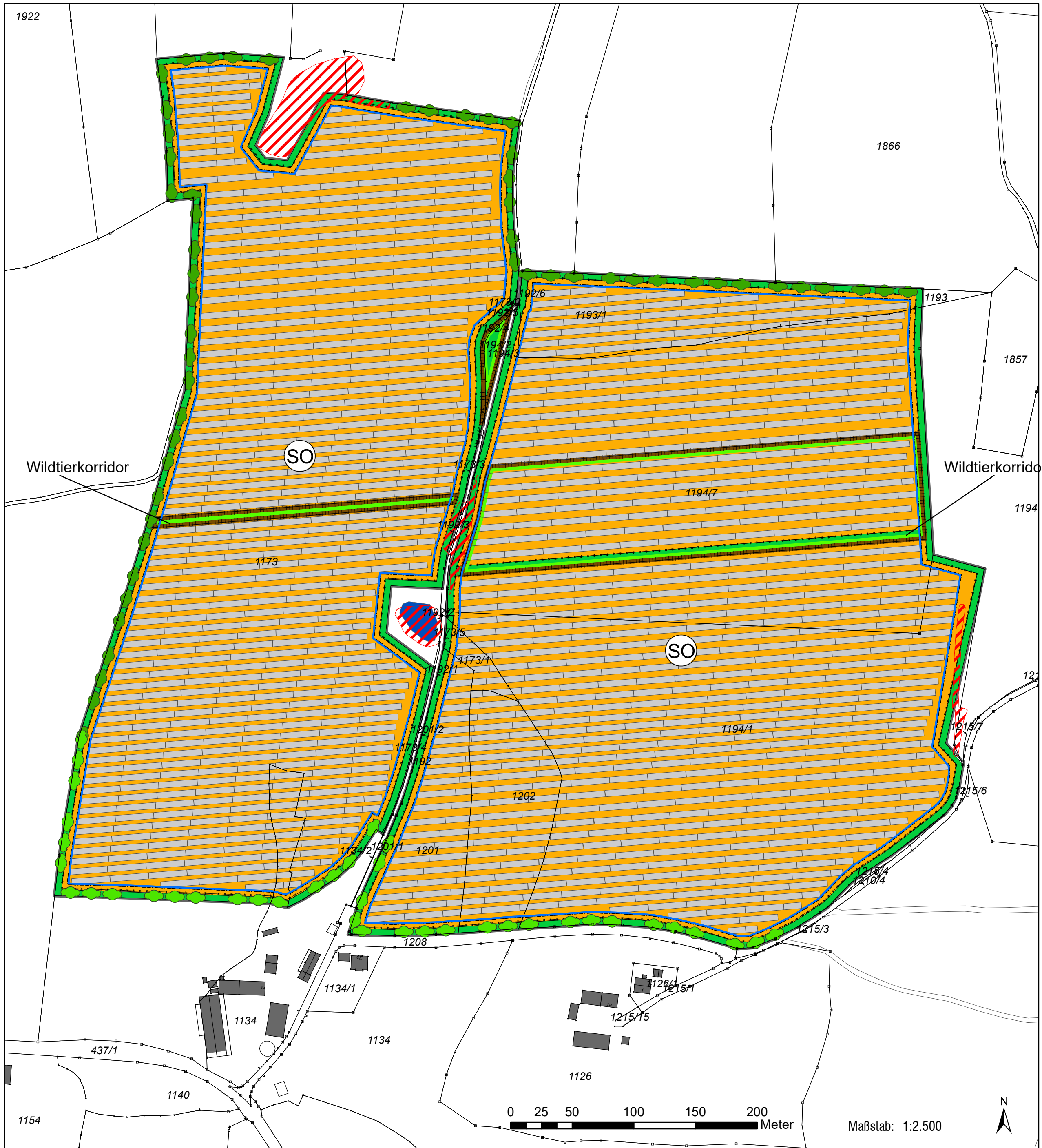




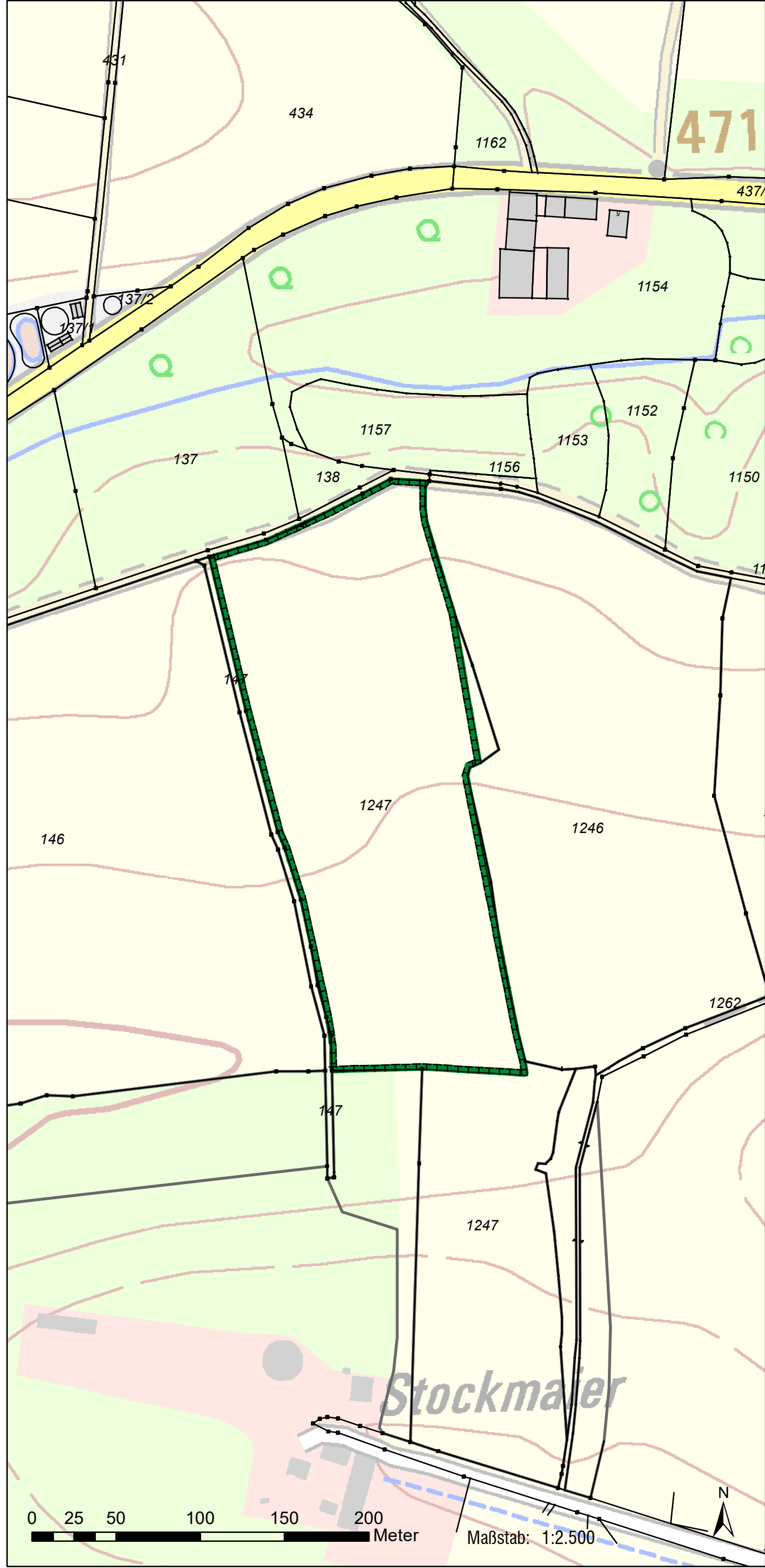
Planliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Baugrenze
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 23 und (6) BauGB)

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung einer Fläche zum Ausgleich

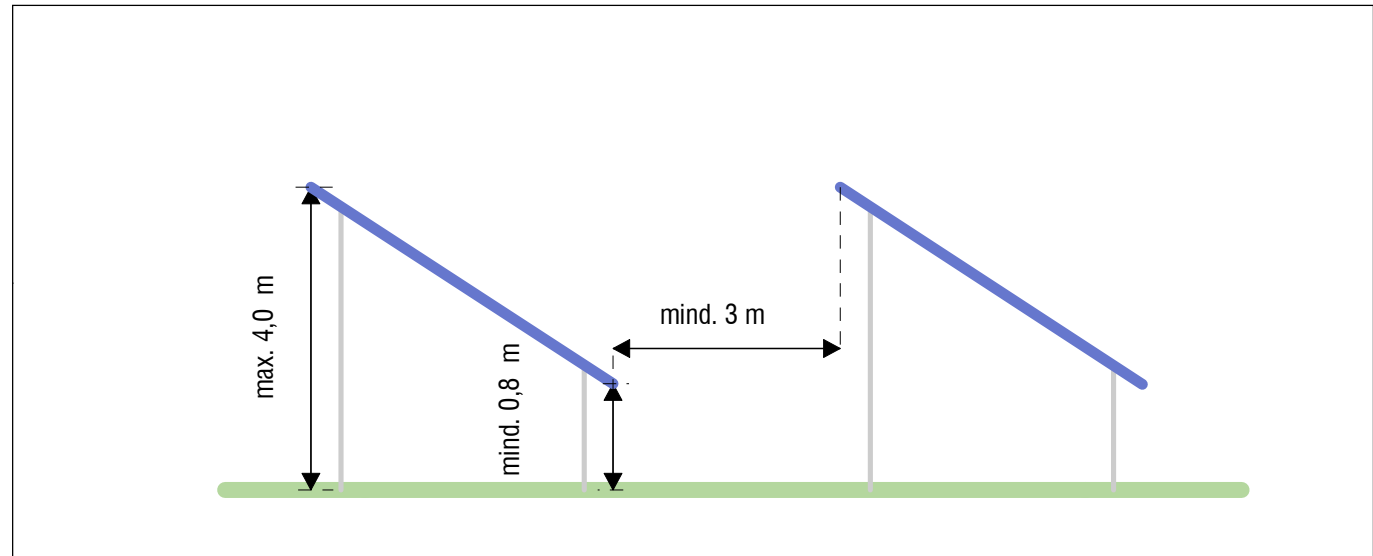
- mittelgroße Sträucher
- Großsträucher
- Umgrenzung der Maßnahmenflächen zur ökologischen Aufwertung
- Ziel Entwicklung
- Zaun

- Planliche Hinweise**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Biotope der amtlichen Biotopkartierung des Landesamt für Umwelt
- Stillgewässer
- Quelle: Tatsächliche Nutzung - LDBV
- mögliche Photovoltaik-Modulanplanung



Lage der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Regelquerschnitt



Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung**
Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt:
Fl.Nr. 1134 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1173/1 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1173/2 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1192/4 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1192/5 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1193/1 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1194/1 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1194/2 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1201 (Gmkg. Appersdorf)
Fl.Nr. 1202 (Gmkg. Appersdorf)

- Zulässig im SO-Gebiet sind:
- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung
 - die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreuung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
 - die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammprofile/Gestellpfosten aus Metall
 - Integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Überbaubare Flächen; Baugrenze**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.
Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden mit Ausnahme von technischen Betriebsgebäuden (Trafostation, Wechselrichter) und eines Nebengebäudes für betriebliche Zwecke in einem Gesamtumfang von 200 m² je Baufenster. Ein Überschreiten der Baugrenze durch bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlage ist nicht zulässig.

- 2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen**
Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen, die das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs überdecken. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

- 3. Örtliche Bauvorschriften**
Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

- 3.1 Höhe der baulichen Anlagen**
Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Solarmodule, beträgt max. 4,0 m. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleinere Bodenebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen (bis 25 cm) ausgeglichen werden. Als Mindestabstand der Modulvorderkante zum Boden sind 0,8 m einzuhalten.

- Die maximal zulässige Wandhöhe der technischen Betriebs- und Nebengebäude beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossröhlfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 3.2 Bodenbefestigung der Module**
Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig. Um Austrag von Zink in den Boden und damit einen möglichen Eintrag in das Grundwasser zu minimieren ist ein geeignetes Material für die Rammprofile zu verwenden, z. B. Magnesium Stahl.

- 3.3 Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe als sockellose Zäune zuzüglich Überstiegsschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mindestens 15 cm. Der Zaun ist entlang der Baugrenze herzustellen. Die Eingrünung darf hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden

- 3.4 Zufahrt**
Die vier Zufahrten zu den Flächen, zwei je Geltungsbereich, sind jeweils auf eine Breite von maximal 4 m zu gestalten. Die Lage der Zufahrten ist entlang des Verbindungsweges zwischen Unterappersdorf und Kollersdorf variabel.

- 3.5 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude sowie am Zaun bzw. an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 1 m² unbeleuchtet zulässig.

- 3.6 Beleuchtung der Anlage**
Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

- 3.7 Oberirdische Versorgungsleitungen**
Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

- 4 Grünordnerische Festsetzungen**
4.1 Biotopflächen
Die Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt gilt es dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 4.2 Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen der Anlagenfläche**
Die Anlagenflächen der PV-Module sind als Grünland zu nutzen. Die Beweidung der Flächen ist zulässig. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- 4.3 Eingrünung durch Gehölzausbau**
Der durch Gehölzpflanzung einzugrünende Bereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ausführung erfolgt als lückig unterbrochene, freiwachsende einreihige Gehölzhecke mit Arten der Pflanzliste. Es wird unterschieden zwischen Bereichen mit Großsträuchern und mittelgroßen Sträuchern. Im Bereich der Festsetzungen mit Großsträuchern können bis zu 20% mittelgroße Sträucher beigemischt werden (siehe Artenliste unten) Der gesetzliche Grenzabstand ist einzuhalten.

- Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmeweise bei Gefährdung der baulichen Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen. Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mahgut ist zu entfernen).

- Pflanzliste**
Pflanzqualität: Str. 2x v., H = 60-100 cm
Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 Meter.

- Großsträucher / 6 – 10 m Wuchshöhe:**
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Einreihiger Weißdorn*
Prunus padus Traubenkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Wildobst Apfel, Birne

- Mittelgroße Sträucher / 1 – 6 m Wuchshöhe:**
Berberis vulgaris Gemeine Berberitze*
Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe*
Rhamnus cathartica Purpur-Kreuzdorn*
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
Rosa canina Hundrose*
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

- * Pflanzen mit Dornen

- Zum Schutz vor Wildverbiss ist für ca. 7 Jahren ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

- Alle Pflanzmaßnahmen im Heckenbereich sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens im darauffolgenden Frühjahr auszuführen.

- 4.4 Maßnahmenflächen zur ökologischen Aufwertung**
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Maßnahmenflächen sind als extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212 der Biotopwertliste zur BayKompV) herzustellen. Die Herstellung erfolgt im ersten Frühjahr nach Fertigstellung der PV-Anlage. Der Oberboden wird aufgelockert, anschließend wird eine Saatmischung mit hohem Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen aufgebracht. Eine detaillierte Beschreibung stellt der Umweltbericht zur Verfügung.

- 5 Maßnahmen für den Artenschutz**
Die Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 1247 (TF) Gemarkung Appersdorf dient der Bereitstellung von acht durch die Errichtung der PV-Anlage verloren gehenden Revieren der Feldlerche. Details und wissenschaftliche Hintergründe kann man Kapitel 4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Umweltbericht entnehmen.

- 6 Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung**
Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird auf den Zeitpunkt des Eintritts folgender Umstände begrenzt:

- Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
 - Eintritt der Nutzungsaufgabe
- Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre.
- Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage spätestens nach 1 Jahr nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich festgesetzt, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

- 7 Bodenschutz**
Die Bodenumlagerungen in der Bauphase sowie Bodenbeanspruchungen in der Bau- und Betriebsphase werden gemäß den Vorgaben der DIN 19639 ausgeführt bzw. vermieden oder minimiert.

- 8 Rückbaupflicht**
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

Textliche Hinweise

- 1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DMSG unterliegen.

- 2 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

- 3 Bodenschutz**
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind alle Maßnahmen zur Errichtung der Anlagen ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwenden. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 19915 zu treffen.

- Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen, welche ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 erstellt und die Bauphase fachlich begleitet. Die BBB sollte mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet werden.

- 4 Brandschutz**
Die Zufahrt und die Verkehrsfähigkeit für die Feuerwehr im Sondergebiet (Umfahrt) sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

- Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO, ist die Technische Regel der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. A1MBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

- Damit die Feuerwehr im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzleitsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann.

- Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i.d.R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Ggf. kann man für die gewollte Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

- Steht kein Hydrantenetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöscheinheiten oder Sondergeräten erforderlich sein.

- 5 Immissionsschutz**
Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung, z.B. Wohnhäuser), auftreten. Treten unzulässige Blendungen an schutzbedürftiger Bebauung auf, hat der Anlagenbetreiber die Reflexionen auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen vorzusehen.

- Hinsichtlich Lärmemissionen durch die Photovoltaikanlage (Trafohäuschen bzw. Übergabestation) ist die TA Lärm (i. d. F. vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu beachten.

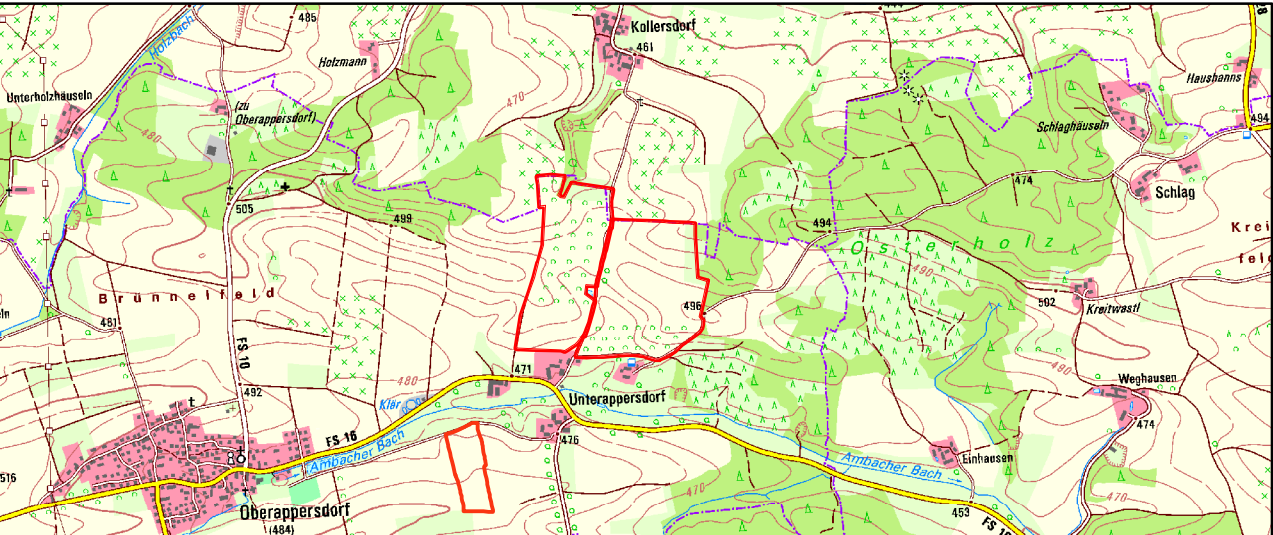
- Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichten -den Trafostationen so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Zolling, den (Siegel)
- Heinud Prüller, Erster Bürgermeister
- Unterschriften
7. Ausgefertigt
- Zolling, den (Siegel)
- Heinud Prüller, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 jedermann 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.
- Zolling, den (Siegel)
- Heinud Prüller, Erster Bürgermeister

Lageplan



1:30.000

Index	Art der Änderung	Datum geänd.	Name geänd.	Datum gepr.	Name gepr.
Auftraggeber:	Gemeinde Zolling Rathausplatz 1, 85046 Zolling			Datum	Name
			bearbeitet:	29.04.2025	Voerkellus
			gezeichnet:	29.04.2025	Hörmann
			geprüft:	29.04.2025	Voerkellus
Landkreis:	Freising		Maßstab:	s. Plan	Beilage: BBP1_30
Planart:	Vorhabensbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan		Projektnummer:	ZOBPL002	Plan-Nr.:
			Koordinatenreferenzsystem:	ETRS89/UTM - Zone 32	
Fassung:	Entwurf in der Fassung vom 11.03.2025		Höhenbezugsystem:	DHHN 2016 (NHN)	
Titel:					
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Unterappersdorf"					
Datum	Unterschrift Entwurfsverfasser	Datum	Unterschrift Vorhabensträger		