



Gemeinde Pliening Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage zwischen Pliening und Landsham-Moos“

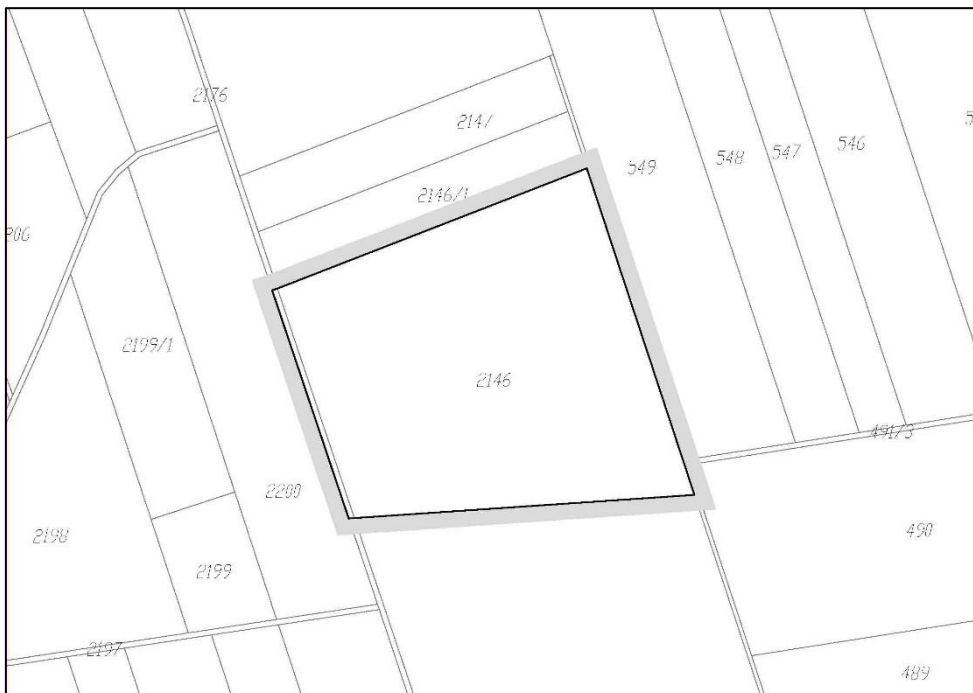
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch

Vorhabenträger:

EBERwerk GmbH & Co. KG
Am Schammacher Feld 47
85567 Grafing

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - F Entwurf
Fassung vom 26.03.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Pliening von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergie“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Zulässig sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Sonnenenergie:
 - Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering und zugehörige technische Anlagen, wie:
 - Wechselrichter
 - Trafocontainer
 - Batteriecontainer
 - Niederspannungsanlagen
- (3) Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe in Meter.

Zulässige Grundflächenzahl

- (2) Für das festgesetzte Sondergebiet (SO) wird für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wartungs- und Pflegewege.

Höhe der Module und sonstigen baulichen Anlagen

- (3) Die über die Nutzungsschablone festgesetzte Höhe ist das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

1.3 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Grünordnung

Allgemeine Grünordnung

- (1) Das nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (Planzeichnung Teil B 1.1) ist unter Verwendung von regionalem Saatgut bzw. lokal gewonnenem Mähgut zu begrünen.
- (2) Die begrüneten Flächen sind durch ein darauf abgestimmtes Mahd-/Beweidungskonzept zu einem extensiv genutzten Grünland zu entwickeln.
- (3) Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
- (4) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (5) Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen (Vorkommensgebiet 6.1) Sträuchern (Pflanzliste siehe unter Hinweise Pkt. 3.3) zu bepflanzen und durch Ansaat (Saatgut siehe unter Textliche Festsetzung 1.5 (1)) zu begrünen.

Die Bepflanzung ist in drei Teilabschnitte (siehe Planzeichen 3.1) unterteilt.

Teilabschnitt 1: Begrünung des Zauns mittels Kletter- und Rankgehölzen. Pro laufendem Meter Zaun ist mindestens eine Kletterpflanze bzw. ein Rankgehölz zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Randbereiche des 5 m breiten Pflanzstreifens sind als Säume extensiv zu unterhalten.

Teilabschnitt 2: Entwicklung einer 2-reihigen Heckenpflanzung, versetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in der Reihe. Es sind kleinwüchsige Arten zu verwenden, deren max. Wuchshöhe 3 m nicht überschreitet. Die nicht bepflanzten Randbereiche des 5 m breiten Pflanzstreifens sind als Säume extensiv zu unterhalten.

Teilabschnitt 3: Entwicklung einer 3-reihigen Heckenpflanzung, versetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in der Reihe. Die nicht bepflanzten Randbereiche des 5 m breiten Pflanzstreifens sind als Säume extensiv zu unterhalten.

- (6) Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen: 2xv verpflanzter Strauch, Höhe 60 -100 cm.

Mindestpflanzqualität für Kletterpflanzen und Rankgehölze:
Höhe 60 - 100 cm.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Artenschutz – Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. V. § 44 Abs. 5, S. 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen (CEF1):

Für den Eingriff ist vor Beginn der Baumaßnahme auf mindestens 1,5 ha ein Ausgleich für drei Brutpaare der Feldlerche nachzuweisen und für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden über einen Durchführungsvertrag gesichert. Die geplanten Maßnahmen dienen auch für Wiesenschafstelze und Wachtel als artenschutzrechtlicher Ausgleich.

1.7 Zeitliche Zulässigkeit und Folgenutzung

- (1) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich deren Nebenanlagen sind nur solange zulässig, wie aus der Photovoltaik-Anlage Strom eingespeist wird; als Folgenutzung wird festgesetzt: Fläche für die Landwirtschaft.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung

2.1 Bauliche Gestaltung

Beleuchtung

- (1) Die Beleuchtung der Photovoltaik-Anlage ist unzulässig.

Wartungs- und Pflegeweg

- (2) Die Wartungs- und Pflegewege sind unbefestigt als Grünwege zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Ansatz siehe textliche Festsetzung 1.5 (1)).

Bodenabstand der PV-Module

- (3) Der Mindestabstand der Modulunterkante zum Boden beträgt 80 cm.

2.2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Einfriedung in einer Größenordnung von insgesamt maximal 10,0 m² zulässig, eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen

- (1) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,40 m ab dem natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Zulässig sind Maschendrahtzäune und Industriegitterzäune.
- (3) Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 15 cm zu errichten.
- (4) In der Einfriedung sind mindestens vier Durchlasselemente für Großsäuger (Rehdurchlässe) herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Auftreten von Altlastenverdacht

- (1) Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Grünordnung als Hinweis

- (1) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

3.3 Pflanzlisten als Hinweis

- (1) Für Strauchpflanzungen werden nachfolgende, gebietsheimische Arten und Sorten empfohlen:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- (2) Für eine Eingrünung mittels Kletterpflanzen werden nachfolgende gebietsheimische Arten und Sorten empfohlen:

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis silvestris	Wilder Wein

3.4 Artenschutz

- (1) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die in der Anlage „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Büro Dietmar Narr, NRT, 2026) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus zu beachten und durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

V1: Minimierung des Arbeitsraums und bauzeitlicher Schutz angrenzender Flächen

Der Arbeitsraum wird auf das mindestens notwendige Maß begrenzt, um die mögliche Betroffenheit von Offenlandarten auf ein Minimum zu begrenzen.

Als Zufahrten werden die vorhandenen, befestigten Wirtschaftswege genutzt. Als Lagerflächen und für die Baustelleneinrichtung werden ausschließlich Flächen im Bereich der zukünftigen PV-Anlage, ggf. im vorbebelasteten Bereich der südlich angrenzenden Mischgebiete, jedoch nicht in der offenen Agrarlandschaft genutzt.

Die Begrenzung der Baufelder wird - wo erforderlich - kenntlich gemacht. Jegliche Nutzung oder Befahrung angrenzender, nicht beanspruchter Acker-, Brachflächen oder Grünwege wird in der Brutzeit der Offenlandarten ausgeschlossen. Ggf. werden hier Begrenzungen oder Absperrungen nach Bedarf errichtet.

V2: Begrenzung der Zeiten für die Baufeldräumung und Baumaßnahmen

Um eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten und Brutten (Eier, Gelege, einschl. nicht flügge Jungvögel) auszuschließen, erfolgt die Baustelleneinrichtung, die Baufeldräumung sowie die flächenhafte Ausbringung von Oberboden auf Äckern und Randstreifen in den Ackerlagen nicht während der Brutzeiten der zu erwartenden, sensiblen Acker- und Offenlandbrüter (Feldlerche, Schafstelze, Wachtel), d.h. nicht zwischen 15.03. und 31.07.

Sollte es aus wesentlichen Gründen nicht möglich sein die o.g. Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen so sind die Baumaßnahmen mit kontinuierlicher Durchführung ohne längerfristige Unterbrechung möglich (Kontrolle des Baufeldes und unmittelbarer Umgebung auf Nester durch fachlich qualifiziertes Personal).

Die o.g. Bautätigkeiten sind während der Brutzeit nur möglich, wenn im Baufeld sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 50 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Nistplätze vorhanden sind. Nach Kontrolle auf Brutaktivitäten im geplanten Baufeld und seinem Umfeld durch die fachlich qualifizierte Person kann hierfür eine Freigabe erteilt werden.

Bei längerer Unterbrechung der Baumaßnahmen in der Brutzeit erfolgen vor Wiederaufnahme der Baumaßnahmen Kontrollen auf mögliche Brutvorkommen (Nester) von Ackerbrütern im Bereich des Baufeldes und seiner unmittelbaren Umgebung, um eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten auszuschließen. Sofern Nester im Wirkungsbereich zu vermuten sind, werden geeignete Schutzmaßnahmen, ggf. eine temporär begrenzte Einstellung oder Verlagerung des Baubetriebs in andere Teilabschnitte, festgelegt.

Ansonsten kann mit den Bautätigkeiten nach Freigabe durch die fachlich qualifizierte Person fortgefahren werden.

Falls der Baubeginn in der Brutzeit stattfinden soll, wird der Zeitraum zwischen Beginn der Brutzeit (ab 15.03.) und der Baustelleneinrichtung, sofern diese in der Brutzeit stattfinden soll (Ende Juli) durch geeignete Vergrämuungsmaßnahmen überbrückt. Dazu werden in den kritischen Bereichen der Baufelder (potenzielle Bruthabitate, insbesondere solche in größerem Abstand zu vorhandenen Straßen, Siedlungsflächen, Waldrändern und anderen höher aufragenden Strukturen; dazu gehören ggf. auch Standorte für die Aushublagerung) Pfosten im Raster eingeschlagen (Raster 8 m oder weniger; Endhöhe mind. 1,5 m) und oben mit Flutterband (Länge mindestens 1 m) versehen. Für die Baustelleneinrichtung werden die Pfosten wieder entfernt. Anschließend ist im durchgängig laufenden Baubetrieb nicht mehr davon auszugehen, dass sich hier Bodenbrüter ansiedeln.

Alternativ/ergänzend zu den vor Baubeginn wieder zu entfernenden Pfosten kann auch bereits die Unterkonstruktion der PV-Anlage verwendet werden, sofern sie die obenstehenden Vorgaben zu Rasterung und Endhöhe erfüllt und ebenfalls mit dem vorgegebenen Flutterband versehen wird.

V3: Reduzierung von anlagebedingten optischen Störeinflüssen

Verzicht auf eine dichte und hoch aufragende Eingrünung. Verwendet werden ausschließlich Strauchgehölze, die ggf. regelmäßig, nach Erfordernis zurückgeschnitten werden. Eine Pflanzung von Großbäumen bzw. deren Aufwachsen wird vermieden.

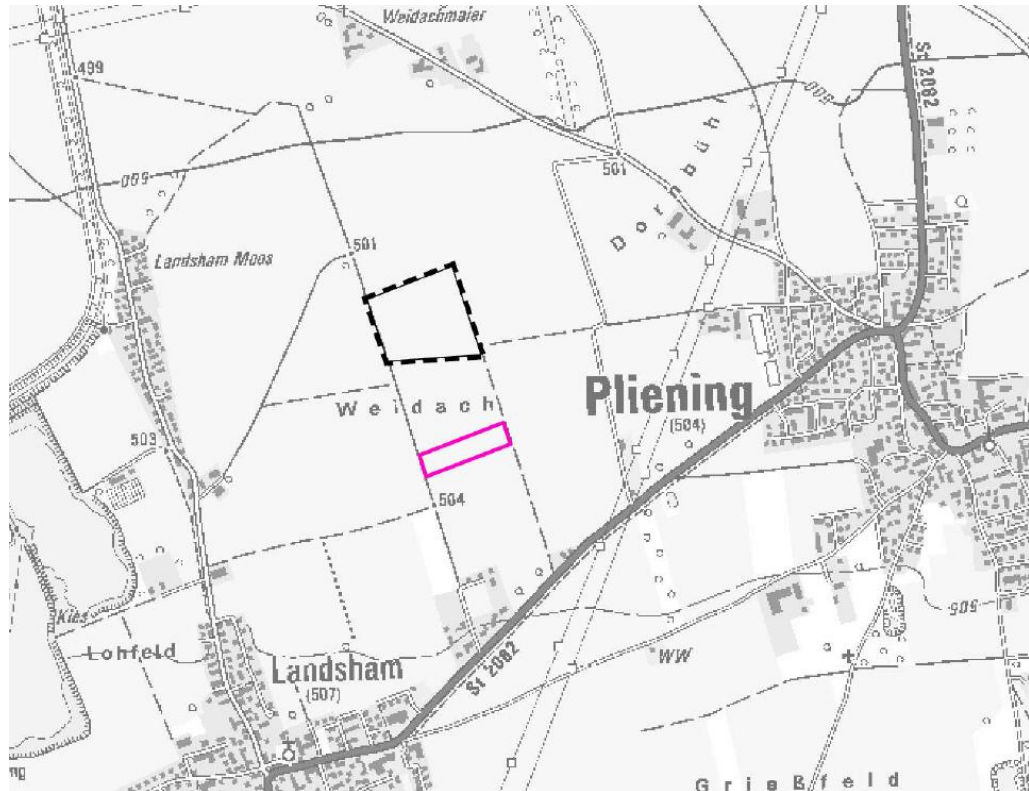
Dies dient einerseits der Effektivität der Anlage, andererseits sollen dadurch die anlagebedingten Störeinflüsse und Meideeffekte für Offenlandarten auf ein Minimum begrenzt werden.

Um die Beeinträchtigungen von Ackerbrütern, insbesondere der gegenüber aufragenden Strukturen empfindlichen Feldlerche zu minimieren, werden bei der Planung der Eingrünung auch die Ergebnisse der Bestandserfassung berücksichtigt. So wird zur Minimierung der Störwirkungen auf angrenzende Brutpaare und den anschließenden Gesamtlebensraum an der Nordseite sowie an der Nordost-Ecke auf eine Heckenpflanzung verzichtet. Stattdessen erfolgt hier eine Eingrünung des Zauns mittels Kletterpflanzen. Darüber hinaus erfolgt im Süden bewusst eine Bepflanzung mit Pflanzenarten, die in ihrer Wuchsleistung eine Höhe von ca. 3 m nicht überschreiten. Auch die Heckenbreite wird durch eine 2- statt 3-reihige versetzte Pflanzung mit vorgelagertem Krautsaum reduziert. Die einzelnen Abschnitte der Eingrünungsmaßnahmen sind per Planzeichen festgelegt.

V4: Vermeidung zusätzlicher anlage-/betriebsbedingter Störwirkungen

Kein Einsatz von synthetischen Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sowie kein Einsatz von Chemikalien und Bioziden bei der Reinigung von Modulen und Aufständern.

- (2) Im Anhang zum Umweltbericht ist das Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept beigefügt. Darin sind detailliert die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beschrieben, die zur Umsetzung der CEF-Maßnahme (textliche Festsetzung 1.6) notwendig sind. Nachfolgender Planausschnitt zeigt die Lage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (pinke Linie) südlich des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie).



3.5 Denkmalschutz

- (1) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.6 Bodenschutz

- (1) Die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 sind zu beachten, insbesondere:

Vor dem Beginn der Bodenarbeiten ist rechtzeitig eine schützende Grünlandnarbe herzustellen. Zur Durchführung der Erdarbeiten sind Fahrzeuge mit niedrigem Kontaktflächendruck (Raupenfahrzeuge) einzusetzen.

Zur Vermeidung von Verdichtung sind Lastenverteilende Maßnahmen notwendig. Baustraßen sind entweder durch Auflage mit reißfestem Geotextil und Aufbringung einer mindestens 30 cm mächtigen Schotterschicht oder mit mobilen Lastverteilungsplatten zu schaffen.

Muss für die Baumaßnahme Ober- und/oder Unterboden abgetragen werden, so sind diese horizontweise getrennt und rückschreitend mit Raupenbaggern abzuheben und separat zu lagern.

Die Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden erfolgt getrennt auf trapezförmigen Bodenmieten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Mietenhöhe: Oberboden $\leq 2,0$ m; Unterboden $\leq 3,0$ m. Auf/an den Mieten darf sich kein Stauwasser bilden. Bei Lagerungsdauer der Mieten von über zwei Monate ist eine Zwischenbegrünung notwendig. Für den Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial ist Ober- und Unterboden getrennt mittels Raupenbagger aufzubringen.

3.7 Landwirtschaft

- (1) Sträucher und Hecken, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege angrenzen, sind regelmäßig zu pflegen, um einen (starken) Überhang zu vermeiden.