



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

Landkreis Dachau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Solarpark Wechselfeld“

Begründung

zur Planfassung vom 22.06.2026

Projekt-Nr.: 3134.016

Auftraggeber:

Gemeinde Hilgertshausen-Tandern

Schrobenhausener Straße 9
86567 Hilgertshausen-Tandern

Telefon: 08250 9988 0

Fax: 08250 9988 44

E-Mail: gemeinde@hi-ta.bayern.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Leonie Viktor, M. Eng. Stadtplanung

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	11
5	Ziele und Zwecke der Planung	12
6	Planerisches Konzept.....	12
7	Festsetzungen.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Bauweise	15
7.3	Verkehrsflächen	15
7.4	Gestalterische Festsetzungen	16
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	17
8.1	Standort- und Planungsalternativen.....	17
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	17
9.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
9.2	Nachweis der Ausgleichsfläche	19
9.3	Artenschutz	21
10	Weitere fachliche Belange	22
10.1	Hochwasserschutz	22
10.2	Denkmalschutz.....	23
10.3	Klimaschutz	23
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	23
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	24
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	24
11.2	Ver- und Entsorgung	24
12	Flächenbilanz	24
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Text **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abb. 2: Text **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet) 24

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bachmann
Artenschutz GmbH, Ansbach, Fassung mit Stand 10/2025
Anlage 2: Landwirtschaftliches Nutzungskonzept, ANUMAR GmbH, 25.06.2026

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern hat in seiner Sitzung am 24.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Solarpark Wechselfeld" beschlossen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Anumar GmbH, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage südlich von Hirschenhausen (Gemeinde Jetzendorf) geschaffen werden.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Gemeinderat hat daher ebenfalls in seiner Sitzung am 24.06.2024 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel ist hier die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Solarpark Wechselfeld".

2 Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet, der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Da das Vorhaben durch einen Vorhabenträger realisiert wird, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet neben dem Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Im VEP sind die Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen konkret dargestellt. Im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger (Anumar GmbH) und der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern geschlossen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen. Zudem werden hier nähere Bestimmungen zur Durchführung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets „Agri-PV-Freiflächenanlage“ sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB dann nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern die Möglichkeit, das Vorhaben der Anumar GmbH konkret zu bestimmen und

dessen Durchführung vertraglich abzusichern, als auch konkrete Regelungen zur Übernahme von Planungskosten zu treffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern ist die nördlichste Gemeinde des Landkreises Dachau im Regierungsbezirk Oberbayern und in der Region München (Planungsregion 14). Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Hilgertshausen, welcher sich im östlichen Teil des Gemeindegebietes befindet, sowie 3 weiteren Ortsteilen wovon einer (Tandern) mit namensgebend ist. Der Hauptort Hilgertshausen beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde und ist Sitz der Gemeindeverwaltung.

3.1 Lage

Das Plangebiet selbst liegt im Osten des Gemeindegebietes Hilgertshausen-Tandern, östlich angrenzend an das Waldstück Unterkling.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst Fl. Nr. 1308/0, 1318/0 und 1322/0 Gemarkung Hilgertshausen. Die Flächen sind in privatem Eigentum und befinden sich nördlich von Thalmannsdorf.

Es wird östlich und westlich von Waldflächen begrenzt

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Die Gemeinde liegt östlich der Stadt Aichach und ist über die Staatsstraßen St2050 und St2337 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Es besteht keine direkte Anbindung an das Bahnnetz. Über die ca. 10 km entfernte Gemeinde Altomünster kann das S-Bahnnetz der Landeshauptstadt München erreicht werden.

Durch den Hauptort Hilgertshausen führt der Fernradweg Ilmtaltour und Verbindet den Ort mit den Gemeinden Altomünster im Südwesten und Jetzendorf im Osten.

Plangebiet:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Thalmannshof, das über die Staatsstraße St2337 an den Hauptort angebunden ist. Das Plangebiet liegt an einer asphaltierten Gemeindeverbindungsstraße, die nördlich aus dem Ortsteil herausführt.

Und die Ortsteile Thalmannshof (Gem. Hilgertshausen-Tandern) und Hirschenhausen (Gem. Jetzendorf) über die Landkreisgrenzen hinweg verbindet.

3.3 Beschaffenheit

Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um sanft hügeliges Dachauer Hinterland. Betroffen sind intensiv genutzte Ackerflächen mit extensivem Trenngrün entlang der sehr wenig befahrenen Straße.

Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Südlich und westlich angrenzend an das Flurstück Nr. 1308 sowie nördlich an das Flurstück Nr. 1318 befinden sich Ökokontoflächen aus Flurbereinigung. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und damit auch nicht des Geltungsbereichs, aber unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Das Plangebiet fällt leicht nach Südosten ab von 504 m ü. NHN im nordwestlichen Bereich bis zu 492 m ü. NHN im südöstlichen Bereich. Dazwischen ist das Plangebiet von einem Tälchen im Bereich der Fl. Nr. 1317 (außerhalb des Geltungsbereichs) durchzogen.

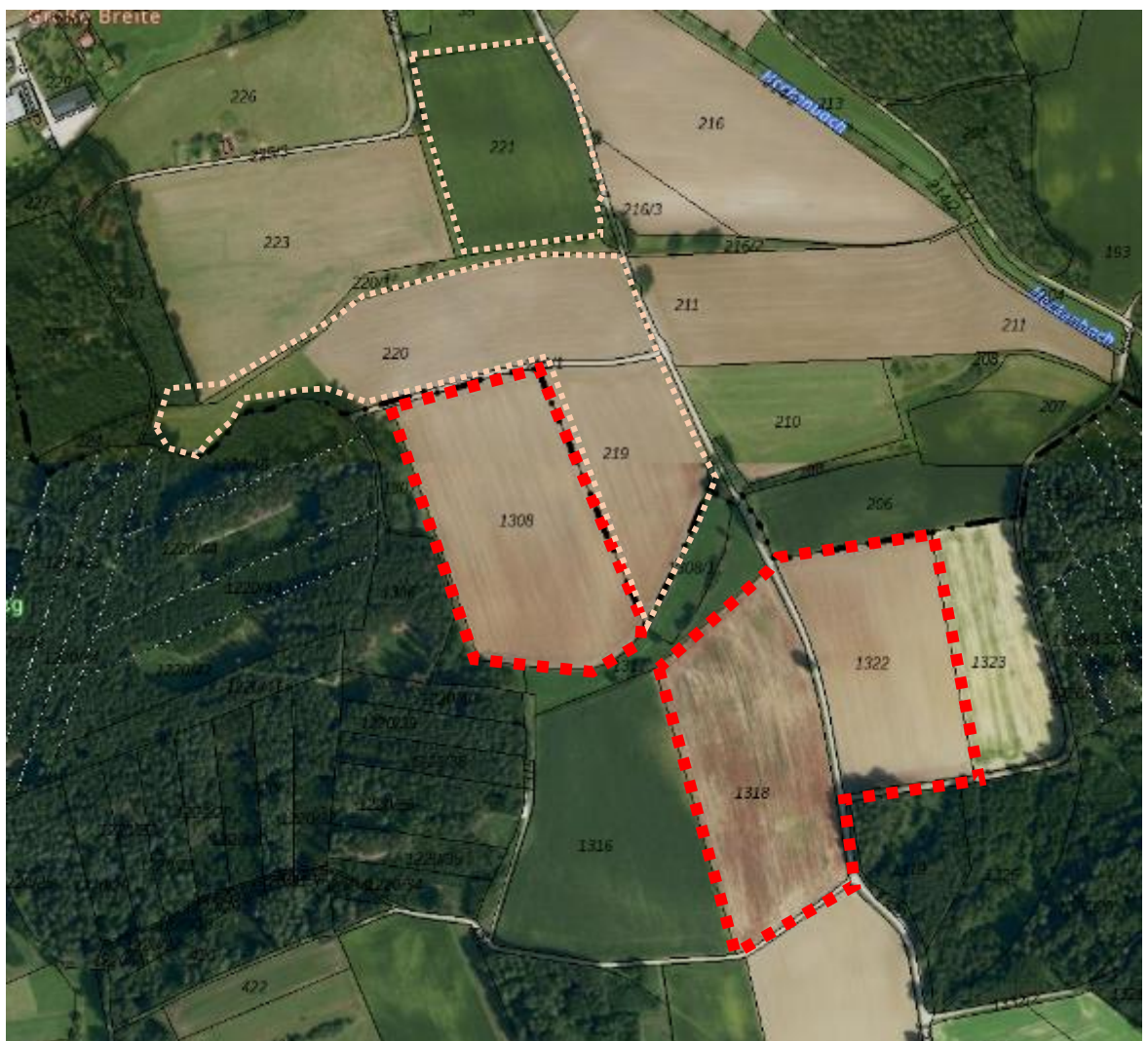


Abb. 1: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) und Kennzeichnung des Plangebiets in Jetzendorf (beige) (o. M.)

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Zu den Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns gehören die Anforderungen des Klimaschutzes, dem insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen Rechnung getragen werden soll (1.3.1 (G)).

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 G „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nichtmotorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsstruktur ist im Landesentwicklungsprogramm das sog. Anbindegebot für Siedlungsflächen verankert. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziel (gem. 3.3. (B)). Sie müssen also nicht direkt an Siedlungsflächen angebunden werden.

Aus dem Bereich „Erneuerbare Energien“ sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
- 6.2.1 (G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden.
- 6.2.3 (G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion (...) hingewirkt werden.

Gemäß der Begründung zu 6.2.3 (B) gehören zu vorbelasteten Standorten beispielsweise Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen wie Verkehrswegen und Energieleitungen.

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region 14 München wird Hilgertshausen-Tandern im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das nächste Grundzentrum befindet sich rund 10 km südwestlich in Altomünster. Die im Regionalplan festgelegten Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen. Die nächsten Mittelzentren befinden sich mit Aichach in der Region Augsburg und mit Pfaffenhofen an der Ilm in der Region Ingolstadt (je ca. 20 km entfernt).

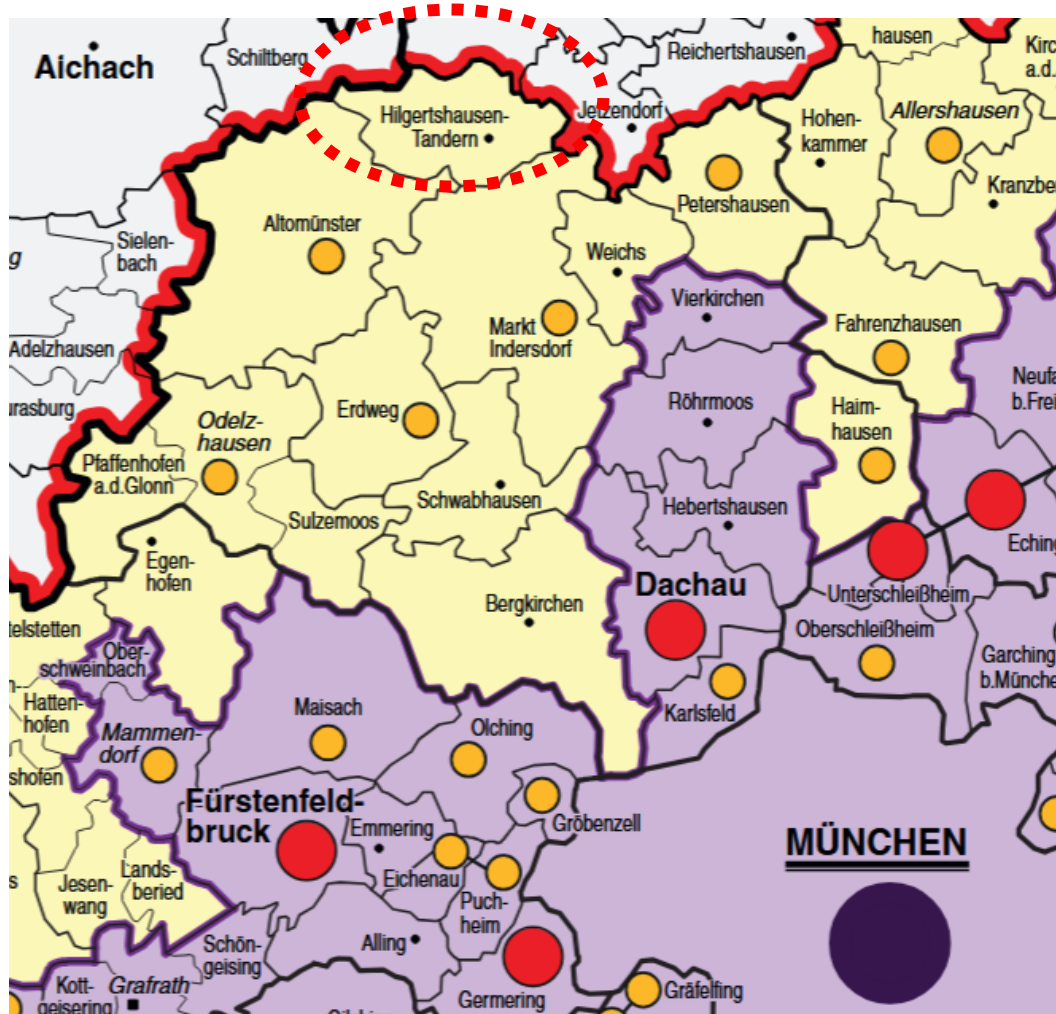


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, i.d.F. vom 01.01.2015, ohne Maßstab

Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Grundsätze, die bei der vorliegenden Planung Beachtung finden:

- Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden (G 4.1)
- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. (G 1.1)

- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein. (G 7.1)
- Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden. (G 7.2)
- Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit (g 7.3)

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Biotopverbundachsen oder Trenngrün sind durch die Planung nicht tangiert.



Abb. 3: Ausschnitt Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans (Zugriff vom 12.08.2025)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.

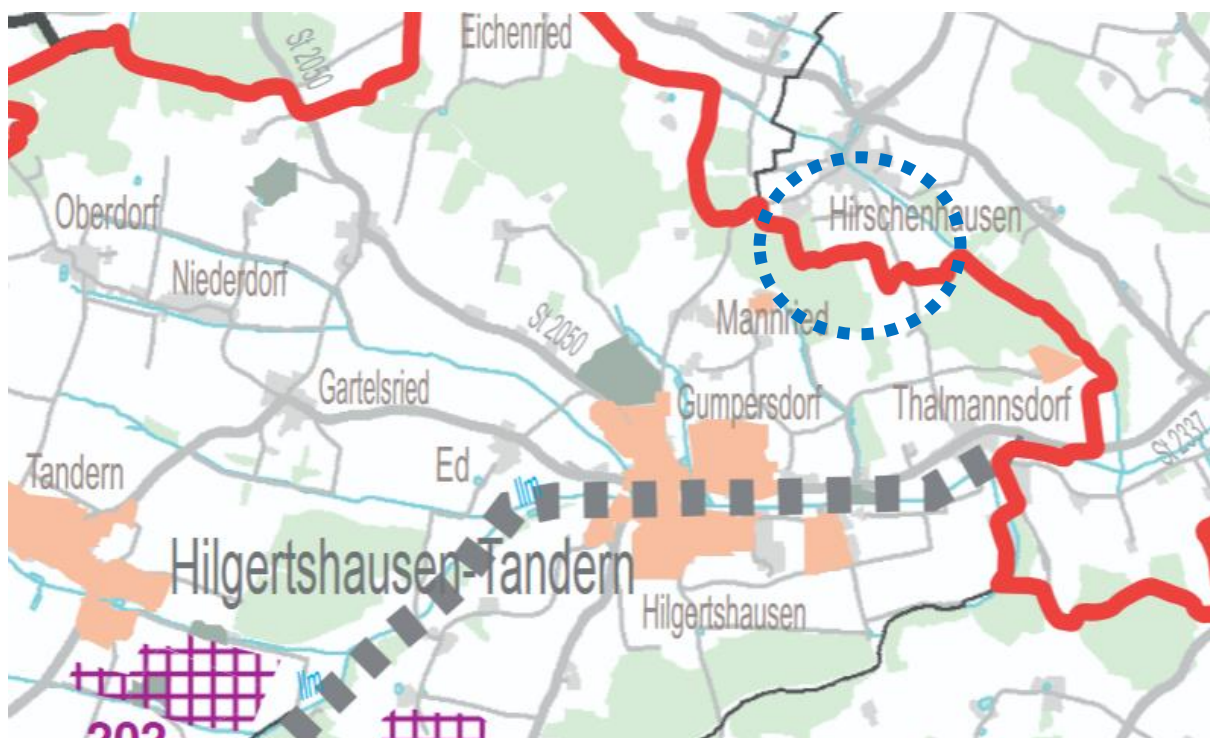


Abb. 4: Ausschnitt Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans (Zugriff vom 12.08.2025)

4.3 Flächennutzungsplan

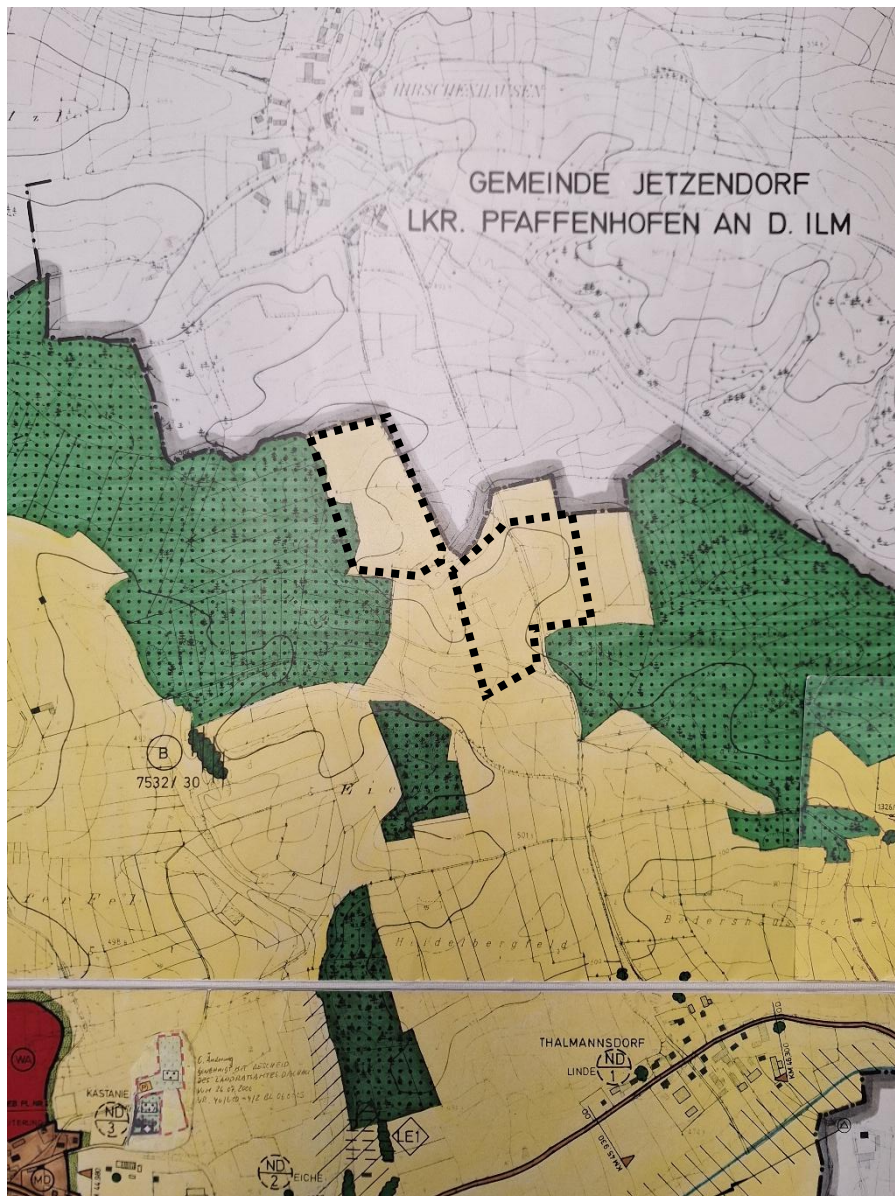


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Planbereichs (schwarze Balkenlinie)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern (genehmigt am 05.02.1986, geändert am 07.07.1986, 27.10.1986, 21.01.1991, 20.07.1987, 03.02.1988, 07.11.1990 und 24.02.1992) stellt den planungsgegenständlichen Bereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden Flächen im Westen und Südosten sind als Waldflächen dargestellt.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans stimmt nicht mit den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern überein und wird daher im Parallelverfahren geändert (21. Änderung des Flächennutzungsplans). In der 21. Änderung werden nunmehr neben Sondergebietsfläche „Energieerzeugung“, Grünflächen zur Eingrünung sowie geplante Schutz- und Leitpflanzungen dargestellt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans einen Beitrag zur Energiewende leisten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen schaffen. Mit der Ausweisung von Flächen zur Produktion von Energie aus der Sonneneinstrahlung, in Kombination mit der weiteren Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft kann zum einen der Anteil an Strom aus erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch erhöht und damit ein direkter Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, zum anderen wird durch die Doppelnutzung der Fläche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Zudem ist die Gemeinde bestrebt, Innovationen zur Sicherung der Stromversorgung im Gemeindegebiet voranzubringen sowie die regionale Wertschöpfung zu fördern. Damit kann der ländliche Raum in seiner Entwicklung gestärkt werden. Daher wurde im Zuge der Projektentwicklung auf die Kombination der PV-Freiflächenanlage mit einem Speichermedium Wert gelegt.

Folgende Planungsziele liegen der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde:

- Ausweisung einer Fläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Energiegewinnung mit Speichermöglichkeit
- Sparsame Flächeninanspruchnahme durch Integration arten- und naturschutzrechtlicher Maßnahmen
- Berücksichtigung nachbarlicher Belange zur Sicherung eines uneingeschränkten Landschaftsbildes

Die Nutzung der PV-Freiflächenanlage soll befristet, der Rückbau vertraglich geregelt und die Folgenutzung festgesetzt werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der gesetzlichen Vergütungsdauer gemäß § 48 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023), die in der Regel 20 Jahre ab der Inbetriebnahme beträgt und die die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage ist, soll die Nutzung der PV-Freiflächenanlage ebenfalls befristet werden, der Rückbau vertraglich geregelt und die Folgenutzung festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von dem Büro Bachmann Artenschutz GmbH durchgeführt, deren Ergebnisse in den Planungsprozess eingeflossen sind.

Der Bebauungsplan steht in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 „Solarpark Hirschenhausen“ der Gemeinde Jetzendorf zur Entwicklung einer Agri-Photovoltaikfreiflächenanlage; beide Vorhaben sind hinsichtlich Planung, Gestaltung und landschaftlicher Einbindung aufeinander abgestimmt, sodass die Anlagen künftig als zusammenhängendes Gesamtprojekt wahrgenommen werden.

6 Planerisches Konzept

Das Vorhaben sieht die Anordnung von Modul-Reihen ungefähr in West-Ost-Richtung vor. Die PV-Module sind südorientiert auf Modultischen angeordnet, die in den Boden gerammt oder über Punktfundamente befestigt werden.

Zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung der Module, zur Pflege und um die Fläche für die Landwirtschaft optimal nutzen zu können, wird zwischen den Modulen ein Abstand von mind. 4 m eingehalten. Die Modultische haben eine lichte Höhe von 2,10 m und weisen bei einer Neigung von 15° eine Höhe an der Oberkante von ca. 4 m auf.

Nördlich und östlich anschließend an die Fl. Nr. 1308 des Planungsgebiets und damit anschließend an das Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern, auf der Gemarkung Jetzendorf entsteht parallel zu dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Solarpark Wechselfeld“ der Bebauungsplan Nr. 27 „Solarpark Hirschenhausen“. Der unmittelbare Anschluss der Solarfelder beide Bebauungspläne sorgt für Synergieeffekte bezüglich der Netzinfrastruktur und dient der Konzentration von Photovoltaik Freiflächenanlagen in beiden Gemeindegebieten. Im Bebauungsplan sollen entsprechende Festsetzungen gelten, die es ermöglichen jeweils auf die entlang der Gemeindegrenzen verlaufenden Eingrünungen und Baugrenzen zu verzichten, sofern der Bebauungsplan der jeweils anderen Gemeinde rechtlich gesichert in Kraft tritt und umgesetzt wird. Damit soll ein visuell einheitliches Bild *einer* Photovoltaikfreiflächenanlage über die Gemeindegrenze hinweg entstehen.

Die zum Betrieb und zur Energiespeicherung notwendigen baulichen Anlagen werden im Nordosten des zentralen Sondergebiets, entlang der wenig befahrenen Straße gesammelt untergebracht. Bei den geplanten Batteriespeichern handelt es sich um geschlossene und gesicherte Systeme mit Fernüberwachung auf dem neusten Stand der Technik. Zur Aufstellung der Speichereinheit, die aus drei Containern sowie einer Trafostation besteht, ist eine geeignete Fundamentierung erforderlich.

Die PV-Anlage ist in der land- und forstwirtschaftlich geprägten Umgebung ein landschaftsfremdes Element, das zunächst zu einer gewissen Veränderung im Landschaftsbild führt. Die Eingrünung der Anlagen durch Gehölzpflanzungen wird so aufgebaut, dass zum einen Verschattungseffekte ausgeschlossen werden und zum anderen, zusammen mit der Topographie des Geländes, eine möglichst naturnah wirkende Eingrünung das Vorhaben bestmöglich in den Landschaftsraum einbindet. Durch umfassende Eingrünung entlang der Baugebiete und um die geplanten Energiespeichern wird die Sichtbarkeit, vor allem für Nutzer der östlich angrenzenden Straße möglichst eingeschränkt.

Die Solarfelder sind zwischen den Modulen und der meist umlaufenden Hecke eingezäunt. Zufahrten zu den verschiedenen Solarfeldern sind durch Tore möglich, die sich innerhalb bestimmter Zufahrtbereiche befinden. Diese sind so gewählt, dass sie auf Grund von Topografie und Böschungen dennoch das Zufahren mit entsprechendem Gerät ermöglichen und möglichst wenig Störung des Landschaftsbildes erzeugen.

Der Bayerische Praxis-Leitfaden des LfU sieht zur guten Einbindung der PV-Anlage in Natur und Landschaft auch Maßnahmen zur Eingrünung vor (vgl. „Praxis-Leitfaden

für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (LfU; 2014, S. 20)). Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit den grünordnerischen Festsetzungen eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt.

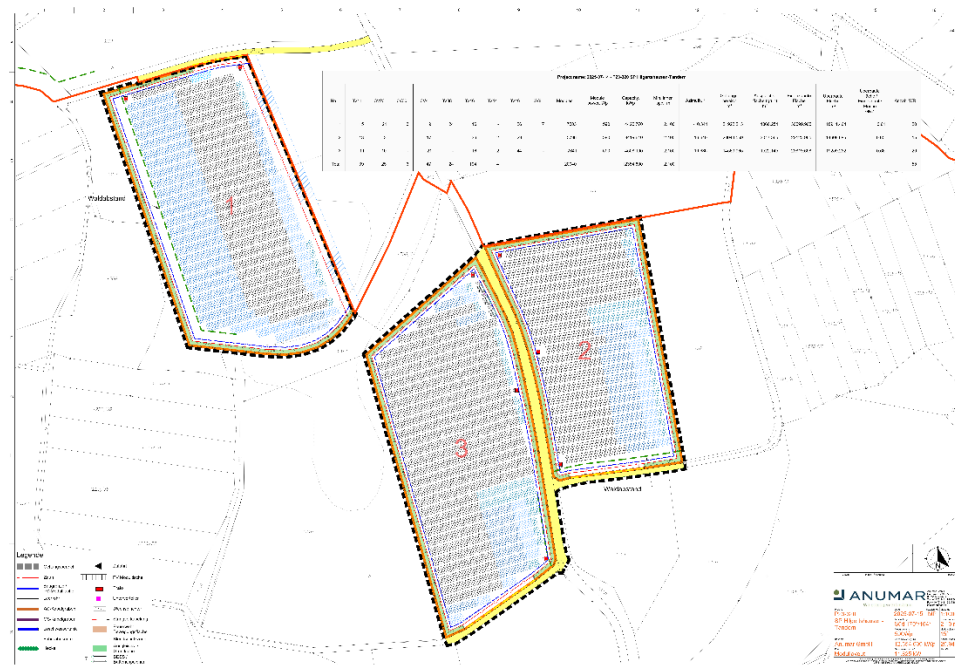


Abb. 6: Modulbelegungsplan, ANUMAR GmbH, Plan vom 15.07.2025

Die Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung gem. DIN SPEC 91434 – „Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen für die kombinierte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zur Nahrungsmittelproduktion und zur solaren Stromerzeugung“ -werden vom Vorhabenträger berücksichtigt. Es wurde ein landwirtschaftliches Konzept erarbeitet, nach welchem die Flächen unterhalb der Module zu bewirtschaften sind.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem planerischen Konzept wird für das Plangebiet als zulässige Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agri-Photovoltaik festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zulässig. Zudem werden die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorenanlagen zugelassen. Dazu gehören in SO 2 auch die Errichtung von Batteriecontainern, bestehend aus einem Schaltschrank und Batterieschränken mit abgetrennten Wechselrichtern und Containern mit Leistungselektronik, bestehend aus einer Trafostation und der nötigen Leistungs- und Sicherheitselektronik.

Es wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur befristet, für einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab

Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig sind. Die gesamte Anlage ist nach der Nutzungsaufgabe, spätestens jedoch nach 30 Jahren im Zeitraum eines Jahres zurückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Bauweise

Als Grundflächenzahl ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird eine hohe Auslastung der Flächen ermöglicht, bei gleichzeitiger Sicherung einer hochwertigen Durchgrünung bzw. Offenhaltung der Flächen für die Landwirtschaft. Die Modultische sind mit Schraub- oder Rammprofilen in aufgeständerter Form zu errichten, um den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten. Im Weiteren sollen die Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (DIN SPEC 91434 „Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen für die kombinierte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zur Nahrungsmittelproduktion und zur solaren Stromerzeugung“) berücksichtigt werden.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) mit 4,0 m über Oberkante Gelände (OKG) begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen. Darunter ist beispielsweise der obere Abschluss der Modulreihen und die Höhe der Batteriespeicher zu verstehen.

Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Um eine hohe Auslastung der Flächen zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstückflächen großzügig gewählt. Mit den festgesetzten Baugrenzen wird ausreichend Abstand zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche abschließend. Die Anordnung der Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist nicht erforderlich.

Im Osten des SO 1 ist eine farblich abgesetzte Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenze kann entfallen und die Modultische bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern rechtlich gesichert ist, dass der im Gemeindegebiet Jetzendorf aufzustellende Bebauungsplan Nr. 27 „Solarpark Hirschenhausen“ realisiert wird. Damit wird der Anschein *einer* durchgehenden Photovoltaikanlage über die Gemeindegrenze hinweg gegeben.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Anlagen für Wechselrichter und Trafostation, zur Lagerung für Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird ausreichend Abstand von 15 m zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten. Diese liegen zwar innerhalb der

Baumfallgrenzen, jedoch sind hier nur die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zulässig. Aufenthaltsräume und dergleichen sind nicht vorgesehen.

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche abschließend. Die Anordnung der Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist nicht erforderlich.

Die Errichtung von Anlagen für Energie-/ Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Gemeindeverbindungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Planungsumgriff festgesetzt. Die Straße hat eine Breite von ca. 7,5 bis teilweise 8 m. Von dieser Straße aus können über die rechts und links abzweigenden Wirtschaftswege die Flächen zur landwirtschaftlichen Bearbeitung sowie die Nebenanlagen erschlossen werden. Das SO 1 wird über einen der abzweigenden Wirtschaftswege auf dem Gemeindegebiet Jetzendorf erschlossen.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Vorgaben wird neben den o. g. Festsetzungen die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Von den Modulen darf keine Blendwirkung ausgehen. Sie sind in Reihen auf Modultrassen mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 2 m anzuordnen. Zwischen den Modulreihen sind 4,5 m breite besonnte Streifen freizuhalten.

Werbeanlagen werden zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ausgeschlossen. Die Agri-Pv Anlage verfolgt primär eine landwirtschaftlich-energetische Doppelnutzung und dient nicht gewerblichen Zwecken im klassischen Sinne. Werbeanlagen würden die Einbindung in das Landschaftsbild erheblich stören.

Einfriedungen werden nur innerhalb der Fläche für die Eingrünung zugelassen, d.h., dass sie nur innerhalb der umlaufenden Eingrünung zu liegen kommen. Durch die vorgepflanzten Heckenstrukturen, rund um diese Fläche sind sie damit nur wenig einsehbar.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird zudem auf 2,0 m über Gelände begrenzt, sie sind nur als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zu errichten.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc., Verkleidungen mit Sichtschutzmatten, Gewebestreifen, u.ä. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Mit den gestalterischen Vorgaben wird neben den o. g. Festsetzungen die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung in die Landschaft werden im SO 1 Eingrünung im Norden, Osten und Süden festgesetzt mit zwei-bzw. dreireihigen Hecken festgesetzt. Dabei werden Pflanzbindungen festgelegt, um eine naturnahe Eingrünung zu gewährleisten. Sollte die Realisierung des Solarparks Hirschenhausen, auf dem Gemeindegebiet Jetzendorf, rechtskräftig gesichert sein, kann die Eingrünung im Osten des SO 1 entfallen um eine augenscheinlich einheitliche Photovoltaik-Freifläche zu realisieren.

Im SO 2 und 3 sind umlaufend um das durch die Baugrenze definierte Gebiet der PV-Freifläche Eingrünungen jeweils in einer Breite von 5 m eine mind. dreireihige durchgehende Hecke aus Sträuchern entsprechend der Pflanzliste vorgesehen, die der Einbindung in die Landschaft dienen.

Für alle zu pflanzende Sträucher ist eine Pflanzliste mit geeigneten, heimischen Arten festgesetzt. Die Eingrünungsflächen sind als dreireihige Hecken im Pflanzabstand von 1,5 m versetzt voneinander auszubilden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Im Bereich der festgesetzten Zufahrten darf die Pflanzbindungsfläche auf einer Breite von 5 m zur Anlage von geschotterten Zufahrtswegen durchbrochen werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Dem wird mit dieser Bauleitplanung Rechnung getragen, da auf bereits bestehenden, intensiv genutzten Ackerflächen eine weitere Nutzung, die der Energiegewinnung aufgenommen wird. So müssen hierfür keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

8.1 Standort- und Planungsalternativen

Die Flächen eignen sich auf Grund der parallel stattfindenden Bauleitplanung im Gemeindegebiet Jetzendorf sehr gut für dieses Vorhaben, da hier eine Konzentration an Flächen für die Energiegewinnung ermöglicht wird. Das beugt einer zersplitterten Ansiedelung von Photovoltaikfreiflächen im Landkreis vor. Außerdem können netzinfrastrukturelle Synergien effizient genutzt werden.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung mit der Beanspruchung intensiv genutzter Ackerflächen einher geht.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Umsetzung führt zu einer geringfügigen Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt sowie der Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfahren lediglich marginale Beeinträchtigungen. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann der Eingriff durch Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Dezember 2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung geht mit einer Beanspruchung von Ackerflächen einher, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

In der vorliegenden Planung wird die landwirtschaftlich intensive Nutzung der Fläche weiterhin aufrechterhalten, es wird eine Doppelnutzung ermöglicht. Der Abstand der Modultische zur Geländeoberkante beträgt mindestens 2 m, zwischen den Modulen sind mindestens 4 m breite Streifen für die landwirtschaftliche Nutzung freizuhalten. Somit ist davon auszugehen, dass der unterliegende Boden ausreichend belichtet und befeuchtet wird. Eine Versiegelung ist daher nicht gegeben. Der Eingriff beschränkt sich auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Bei der Bilanzierung sind die Anlagenflächen berücksichtigt, die Flächen der Eingrünung sind nicht mit bilanziert.

Nachdem keine Vollversiegelung vorliegt, die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird und die Anlagenflächen umfangreich eingegrünt werden, wird eine geringere

GRZ (Eingriffsfaktor) von 0,2 (abweichend von der festgesetzten GRZ von 0,5) und ein Planungsfaktor von 10% angesetzt.

Bei der Zuweisung der Wertpunkte wurde von der beschriebenen Vorgehensweise im neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgewichen. Anstatt der durchschnittlichen Wertpunkte wurden hierbei die absoluten Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugewiesen.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand (BNT)	Fläche (m²)	Ausgangs- zustand (WP)	Eingriffs- faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
<i>A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker</i>	84368	2	0,2	33.747
Summe [WP]				33.747
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Angabe in %	
<i>Eingrünung</i>	<i>Ökosystem- leistungen</i>	<i>Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB</i>	5	
<i>Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen durch Konzeption Agri-PV</i>	<i>Flächeninan- spruchnahme</i>	<i>Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 2 BauGB</i>	5	
Summe			10	
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				30.372

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von **30.372 Wertpunkten**.

9.2 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 221, Gmkg. Hirschenhausen erbracht. Ausgangszustand der Fläche ist ein intensiv bewirtschafteter Acker (BNT A11). Es wird die Entwicklung eines mäßig artenreichen, extensiven Grünlands angestrebt (BNT G212-GU651L).

Herstellungsmaßnahmen:

- Aushagerung der Fläche für ein Jahr durch Anbau mit stark zehrender Frucht ohne Düngung
- Ansaat: 10 g/m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)

Pflegemaßnahmen:

Bis zu 3 Jahre nach der Herstellung richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung hat eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06 mit dem Balkenmäher zu erfolgen. Ein zweiter Schnitt darf frühestens 8

Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Ausgleichsumfangs.

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212-GU651L	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, Biototyp GU651L	9	4.339	7	30.373
Summe Ausgleichsumfang [WP]								30.373

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der Ausgleichsfläche.

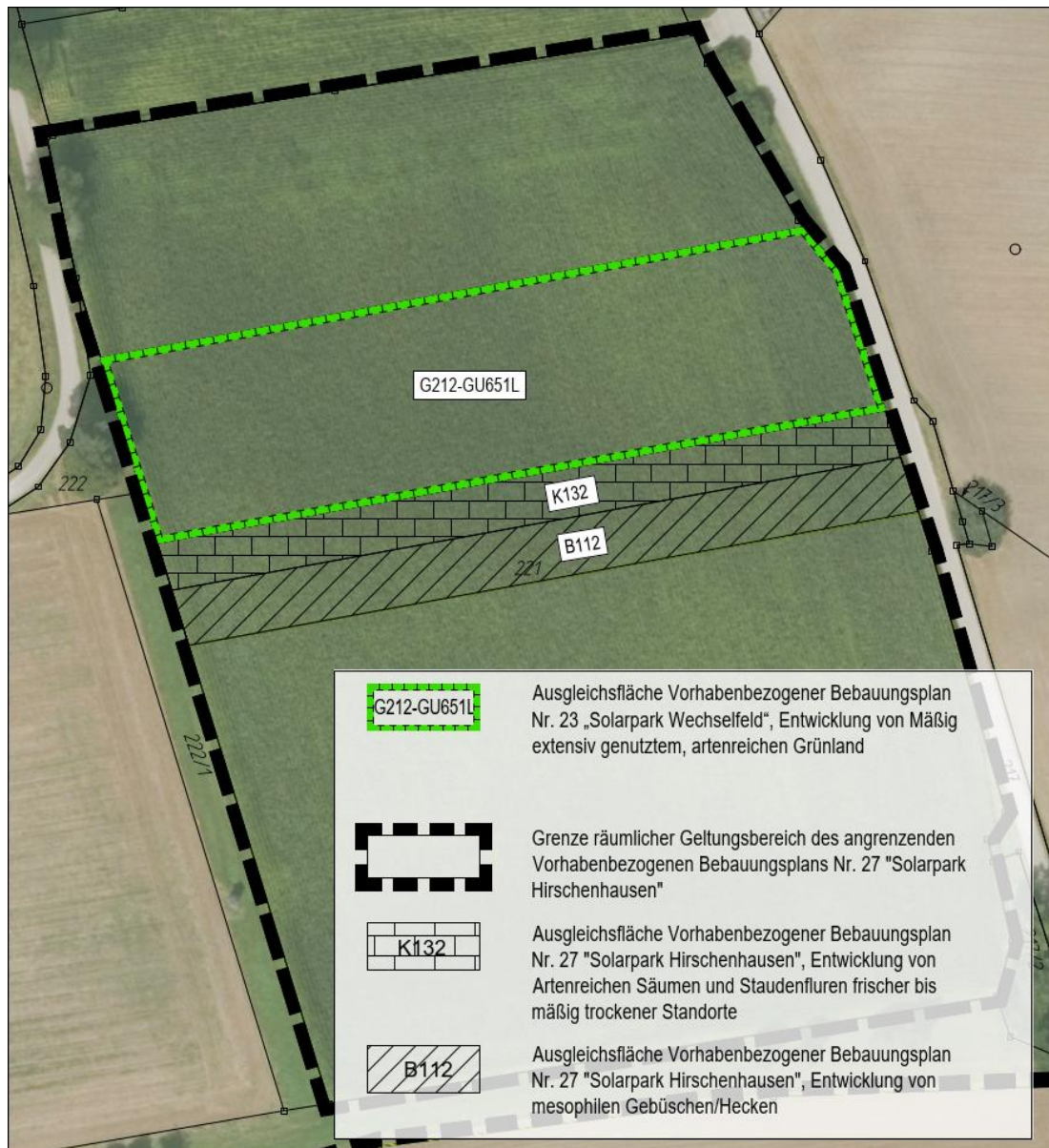


Abb. 7: Abgrenzung der Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 13.05.2026)

Der Eingriff ist somit vollständig kompensiert.

9.3 Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet liegen vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) vereinzelt mit angrenzenden Gehölzen vor.

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde eine saP erstellt:

„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Vögel und Fledermäuse Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind. [...] Es ist damit zu rechnen, dass Fledermäuse innerhalb des Untersuchungsgebietes im freien Luftraum und entlang von Leitstrukturen nach Nahrung suchen. [...] Im freien Luftraum jagende Arten werden nach derzeitigem

Wissensstand vom Bau von Freiflächen-Solaranlagen nicht negativ beeinträchtigt. [...] Im Untersuchungsgebiet ist mit verschiedenen Vogelarten zu rechnen. Aus der Gilde der Bodenbrüter konnte kein Revier oder einzelne Individuen festgestellt werden. Aus der Gilde der hecken- und baumbewohnenden Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet zwei Reviere der Goldammer, je eins des Feldsperlings, des Neuntötters und des Stieglitzes erfasst werden. [...] Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist [...] die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M01: Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M02: Die Hecken und Waldsäume entlang und innerhalb des Vorhabengebiets sind als Lebensraum der Heckenbrüter und als Leitlinienstruktur für Fledermäuse zu erhalten. Zum Schutz der genannten Habitate ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu den Strukturen einzuhalten. Dieser Bereich darf weder befahren werden, noch darf hier Material gelagert werden. Zum Schutz des Streifens ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen. Der Pufferstreifen muss dauerhaft erhalten bleiben. Hier darf keine Bebauung erfolgen. [...]
- M03: Wenn die Entfernung von Gehölzen nicht vermieden werden kann, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden, um Störungen und Verluste von Brutvögeln zu vermeiden
- M04: Sofern ein Zaun um die Agri-PV-Anlage errichtet wird, muss dieser eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel aufweisen, um flugunfähigen Jungvögeln und Niederwild ungehinderten Zugang zu ermöglichen.“¹

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die baulichen Anlagen beschränken sich auf die Aufstellung von Modultischen für die Photovoltaik-Freianlagen und Energiespeichern (Container) sowie die Errichtung von drei Trafostationen, so dass deren Gefährdung durch Oberflächenwasser, bei Starkregenereignissen und/oder Schneeschmelze, nur als sehr gering einzustufen ist.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Lage elektrischer Anlagen wie Trafogebäude und Wechselrichter so zu wählen, dass diese im Falle von wild über die Geländeoberfläche abfließendem Wasser keinen Schaden nehmen können.

¹ Bachmann Artenschutz GmbH: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Hilgertshausen, Landkreis Dachau [Fassung mit Stand 10/2025], S. 15, 18, 25-26

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.3 Klimaschutz

Der Klimaschutz und sich daraus ableitende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen nehmen an Bedeutung in der Abwägung zu. Dabei trägt die vorliegende Planung durch die Vorbereitung der Nutzung erneuerbarer Energien wesentlich zum Klimaschutz bei. Da es sich um eine Agri-PV-Freiflächenanlage handelt, wird zudem der Flächenverbrauch gemindert. Denn die bereits heute bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird unterhalb der Solarmodule fortgeführt und damit werden keine neuen Flächen für die Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie verbraucht. Durch die Nutzung von Strom aus Sonnenenergie wird kein klimaschädliches CO₂ produziert und gleichzeitig werden wertvolle Ressourcen geschont.

Durch weitere Regelungen im Bebauungsplan werden klimarelevante Belange beachtet.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Neupflanzung von heimischen Laubgehölzen
- Erhalt bereits bestehender Nutzung auf der Fläche
- keine neuen Flächenausweisungen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen, damit CO₂-Bindung
- Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Produktion erneuerbarer Energie

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Dachau und das Wasserwirtschaftsamt München zu informieren.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Thalmannsdorf auf dem Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern im Süden und Hirschenhausen auf dem Gemeindegebiet Jetzendorf im Norden erschlossen.

11.2 Ver- und Entsorgung

Anschluss an Trinkwassernetz, Stromnetz und Kanalisation besteht bisher nicht und wird auch für den weiteren Betrieb nicht benötigt.

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		96.000 m ²
1.	Sondergebiet 1, 2 und 3	93.000 m ²
	- davon überbaubare Grundstücksfläche	72.600 m ²
	- davon private Grünfläche	9.700 m ²
2.	Verkehrsflächen	3.000 m ²
	- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.000 m ²
	- davon Wirtschaftsweg	1.000 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist mit einer zügigen baulichen Umsetzung des Vorhabens und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den getroffenen vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zu rechnen. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

Die mit der Bauleitplanung zulässige Sondergebietsnutzung ist auf 30 Jahre ab Inbetriebnahme befristet. Vereinbarungen über den Rückbau der Anlagen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern getroffen. Im Anschluss an den Rückbau, welcher innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufgabe zu erfolgen hat, kann die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar. Durch die Erzeugung von Solarstrom und dessen Speicherung wird den Belangen der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien Rechnung getragen.