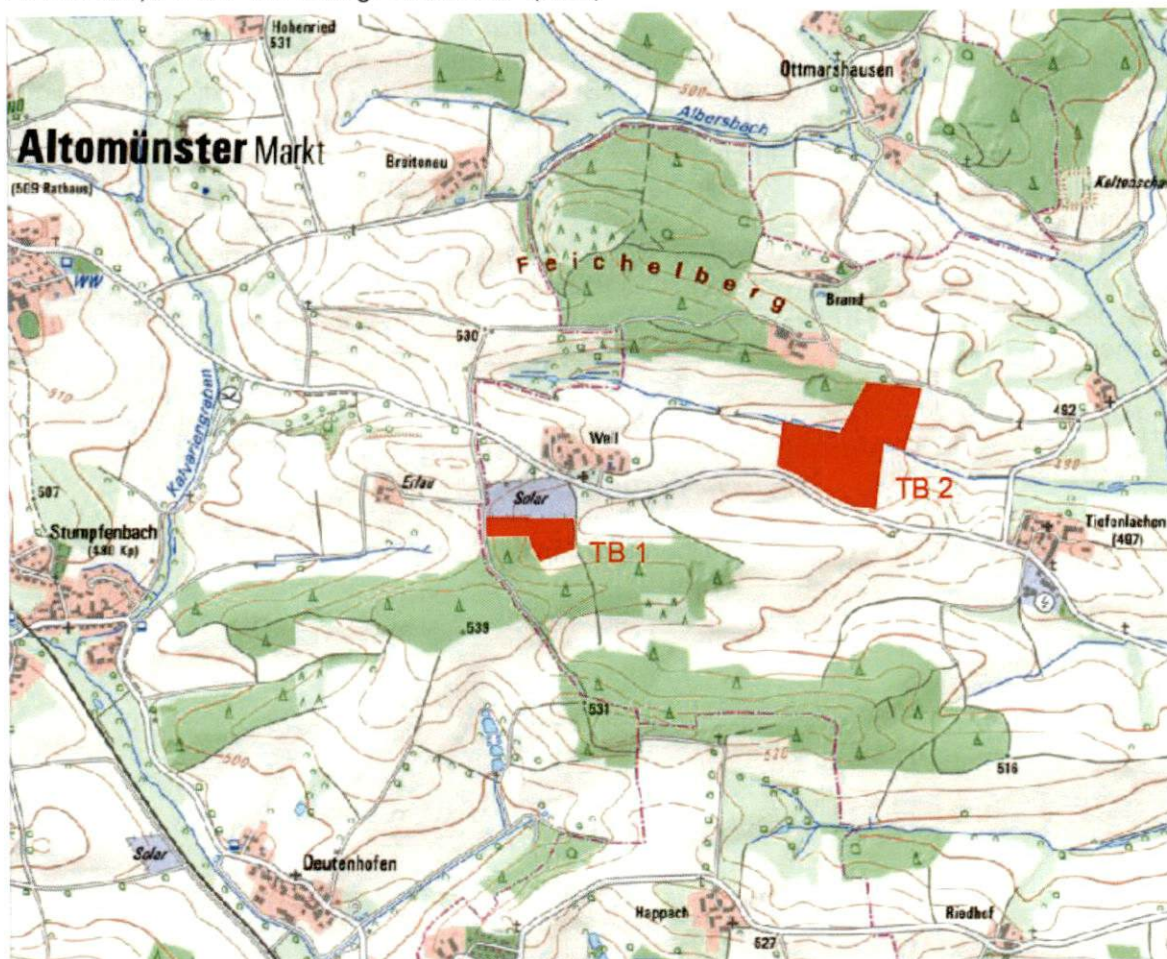


MARKT MARKT INDERSDORF



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 98
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Solarpark Weil“
Fl.-Nr. 444 Teilfläche (TB1),
Fl.-Nr. 408, Fl.-Nr. 416 Gmkg. Eichhofen“ (TB2)



Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 25.03.2026

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Markt
Markt Indersdorf, den 10.06.2026

Franz Obesser,
Erster Bürgermeister





TEIL B SATZUNGSTEXT

PRÄAMBEL

Der Markt Markt Indersdorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Erweiterung Solarpark Weil“

für die Fl.-Nrn. 408, 416 und 444 (Teilbereich) Gmkg. Eichhofen

als Satzung.





1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringer Str. 5a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.03.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Durchführungsvertrag den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 12,94 ha.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- erforderliche Einzäunungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur
(Trafo und Wechselrichter, Speicherung, technische Schaltgebäude)
- Unterstände für Weidetiere

Aufständern aus chemisch behandeltem Holz sind nicht statthaft. Es ist sicherzustellen, dass durch die Aufständern der Module oder durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmitteln innerhalb der technischen Gebäude keine Wasser gefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Die Fläche unter den Photovoltaik-Modulen ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Der Aufwuchs innerhalb der Sondergebietsfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.



2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** innerhalb des Geltungsbereiches beträgt **max. 0,5** (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Solarmodule).

Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt **mind. 3 m**.

Die **Fertighöhe** der Photovoltaikanlage beträgt **max. 3,7 m**, bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul. Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen bis **max. 0,5 m** ausgeglichen werden. Der Modulabstand zum Boden beträgt **mind. 0,8 m**.

Ausrichtung der Solarmodule:

In SO 1 (Erweiterungsfläche südlich Weil (= TB1), nördliche Teilfläche westlich Tiefenlachen (= TB2) und nördliche Hälfte der südlichen Teilfläche westlich Tiefenlachen (= TB2) sind folgende Modulausrichtung zulässig:

- Nach Osten ausgerichtete Module mit 15° Neigung
- Nach Westen ausgerichtete Module mit 15° Neigung
- Nach Süden ausgerichtete Module mit 15° Neigung

In SO 2 (südliche Hälfte der südlichen Teilfläche westlich Tiefenlachen (= TB2) entlang der Straße) sind folgende Modulausrichtungen zulässig:

- Nach Osten ausgerichtete Module mit 15° Neigung
- Nach Westen ausgerichtete Module mit 15° Neigung

Die **überbaubare Grundfläche für Gebäude der technischen Infrastruktur** (Speichereinrichtungen, Trafo, Wechselrichter, Schaltgebäude) wird auf insgesamt **max. 300 m²** festgelegt.

Die Grundfläche **eines Gebäudes für Speichereinrichtungen** darf **95 m²** nicht überschreiten.

Die Grundfläche **eines Gebäudes für die übrigen Gebäude der technischen Infrastruktur (Trafo, Wechselrichter, Schaltgebäude)** wird auf **max. 50 m²** festgesetzt.

Die **maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,5 m** über der tatsächlichen Geländeoberkante. Bei einem Pult- oder Satteldach gilt eine **Gesamthöhe von 5,0 m**.

Zusätzlich sind **Unterstände für Weidetiere** mit einem Pult- oder Satteldach auf einer Fläche von **50 m²** möglich. Die Höhe beträgt max. **5,0 m**.

Erforderliche Zuwegungen zu Gebäuden der technischen Infrastruktur in wassergebundener Form sind zulässig.

2.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3-5 -reihige Heckenpflanzungen nach der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage direkt im Anschluss an die Einfriedung. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit den Gehölzpflanzungen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. Als Pflanzraster werden ca. 1,5 m x 1,0 m festgesetzt (Reihenabstand 1,0 m; in der Reihe 1,5 m). Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Der Anteil der Heister beträgt mind. 5 %. Die Pflanzungen dürfen jeweils max. 2 Unterbrechungen in TB 1 und maximal 4 Unterbrechungen in TB 2 mit einer max. Länge von 8 m aufweisen. Die Unterbrechungen können auch als Zufahrt genutzt werden.

Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen bzw. Restflächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Bei der Ansaat ist eine geeignete Wiesenmischung mit mind. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Der Aufwuchs ist



mindestens einmal jährlich zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig. Mulchen, der Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind technische Schaltgebäude (Übergabestation) zulässig.

In einem mindestens 5 m breiten Streifen beidseitig der Böschungsoberkante des Fließgewässers und des bestehenden Teiches zwischen den beiden Baufeldern von Teilbereich 2 sind keine baulichen Anlagen und Gebäude also auch keine technischen Schaltgebäude (Übergabestation) zulässig.

Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen auf den Stock gesetzt werden. Die Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben.

2.4 ZUFAHRSMÖGLICHKEITEN

Im Geltungsbereich sind zusätzlich an bis zu 2 Stellen in TB 1 und an bis zu 4 Stellen in TB 2 Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Länge von max. ca. 8 m als Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einzäunung der Photovoltaik-Anlagen ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von maximal 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,30 m zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

Die Einfriedung muss innerhalb der Baugrenze liegen.

2.6 BODENBEFESTIGUNG DER MODULE

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung ist mit Schraub- oder Rammfundamente aus Metall auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.7 SCHUTZ DES GRUNDWASSERS UND DES BODENS

Bei Böden mit einem Ph-Wert <6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind Verankerungen aus verzinkten Materialien nicht zulässig.

Kann bei den Rammprofilen von PV-Anlagen nicht ausgeschlossen werden, dass diese ganz oder zeitweise im Grund- oder Stauwasserschwankungsbereich liegen, ist für die Gründung nur eine zinkfreie Alternative wie Aluminium, Edelstahl, unverzinkter Stahl, Cortenstahl o.ä.) zulässig.

Alternativ sind auch speziell verzinkte Profile mit wirkstabilen Zink-Aluminium-Magnesium-Korrosionsschutzlegierungen (Magnelis o.ä.) dann zulässig, wenn über ein Bodengutachten und ein Hersteller-Zertifikat zur ZAM-Legierung folgende Nachweise erbracht werden:

- unter den vor Ort gegebenen Grundwasser- und Bodenverhältnissen werden die Vorgaben (Vorsorgewerte, zulässige Zusatzbelastung) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten;
- unter den gegebenen Standortbedingungen ist die Korrosionsbeständigkeit der Schutzlegierungen so hoch bzw. die Zinkfreisetzung so minimiert, dass die zulässigen zusätzlichen



jährlichen Frachten von Zink über alle Wirkungspfade in den Boden gemäß BBodSchV sowohl in der ungesättigten Zone als auch im Grundwasserschwankungsbereich nicht überschritten werden.

2.8 DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Die Sondergebietsfläche ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16)) anzusäen. Dabei ist ein Kräuteranteil von mind. 30 % in der Saatgutmischung einzuhalten. Alternativ ist die Mähgutübertragung von geeigneten, regionalen Spenderflächen zulässig (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 125 - 150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(2) Sträucher

Mindestqualität: v. Str., H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* in feuchten Bereichen



2.9 ERSCHLIEßUNG

Die PV-Anlage wird über die bestehenden Wege und Straßen erschlossen.

2.10 AUSGLEICH

Durch ökologisch hochwertige Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen im gesamten Geltungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts und die dafür erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Fortschreibung 2021) grundsätzlich getrennt voneinander ermittelt.

Da die bauliche Nutzung durch Photovoltaik-Anlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschließlich deren Erschließung) deutlich abweicht, gibt das Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Photovoltaik-Anlagen spezifische Hinweise für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei Photovoltaik-Anlagen.

In diesem Fall entsteht gem. Schreiben des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 kein Ausgleichsbedarf.

2.11 FEUERWEHR-ÜBERSICHTSPLAN

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Dachau ist für die PV-Anlage ein Feuerwehr-Übersichtsplan gem. DIN 14095 zu erstellen.

2.12 FOLGENUTZUNG

Bei Aufgabe / Außerbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage ist die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die installierten Module und Gebäude sind vollständig (inkl. Fundamente) rückzubauen. Eingrünungsflächen werden dann nicht mehr benötigt.

3. HINWEISE

3.1 Artenschutz

Gemäß den „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ des Landschaftsarchitekten H. Lichti vom 06.03.2024 sind für das Vorhaben keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern (vgl. saP Lichti, 06.03.2024):

- Auf eine Beleuchtung wird sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase verzichtet, mit Ausnahme unverschiebbarer nächtlicher Unterhaltungsarbeiten.



- Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten von Feldlerche und Rebhuhn (Mitte März bis Ende August) erfolgen. Ansonsten muss über eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung bestätigt werden, dass dort keine Vögel brüten.
- Die Bauarbeiten auf der östlichen Teilfläche der Anlage (= Teilbereich 2) finden außerhalb der Laich- und Wanderzeiten des Laubfroschs statt, d.h. nicht von Anfang April bis Ende Juli. Andernfalls ist durch vertiefende Kartierungen ein Vorkommen des Laubfroschs auszuschließen oder durch eine ökologische Baubegleitung der Schutz der Amphibien sicherzustellen (z.B. durch regelmäßig kontrollierte spezielle Amphibienzäune, die vom Laubfrosch nicht überklettert werden können).

Außerdem sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der versiegelten Fläche
- Die Fläche unter den Modulen ist als arten- und blütenreiches extensives Grünland („mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212, gem. Biotopwertliste LfU zur Bay-KompV)) zu entwickeln und zu pflegen. Dabei sind folgende Maßgaben gem. den Hinweisen des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet:
 - Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
 - mind. 3 m Abstand zwischen den Modulreihen für einen höheren Lichteinfall
 - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
 - Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten (zertifiziertes Regio-Saatgut, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (16) mit mind. 30% Kräuteranteil) bzw. lokal gewonnenem Mähgut
 - keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Mulchen
- Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes, z.B. durch abschnittsweise Schafbeweidung und/oder ein- bis zweischürige Mahd. (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm)
- Minderung der Zerschneidungswirkung durch Abstand der Zäunung vom Boden > 15 cm. (Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild)
- Keine Beanspruchung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen.
- Zur Einbindung in die Landschaft erfolgen angepasst an die örtlichen Verhältnisse entsprechende Eingrünungsmaßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild bzw. der landschaftsgerechten Einbindung. Sie sind darüber hinaus Trittsteinbiotope für gehölzgebundene Arten.
- Die vorgesehene mindestens 3-5 -reihige Heckenpflanzung gewährleistet einen Sichtschutz sowie Integrierung der technischen Anlage ins Landschaftsbild. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können so vermieden werden.
- Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.
- Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume.
- Bei Verschattung können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzung auf den Stock gesetzt werden. Eine Wirksamkeit der Eingrünung muss dabei sichergestellt bleiben.
- Durch die geplanten standortangepassten Eingrünungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes damit vermieden werden.



3.2 Wasserversorgung

Einer Wasserver- und -entsorgung bedarf es im Sondergebiet aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht.

3.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bewachsenen Boden versickert und wie bisher auch vor Ort dem Boden zugeführt.

Zur Reinigung der Photovoltaik-Module dürfen nur wasser- und bodenverträgliche Stoffe eingesetzt werden.

3.4 Denkmalschutz

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-228, Fax: 089/2114-407) anzuzeigen.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.5 Immissionsschutz

Blendwirkungen

Teilbereich 1 südlich von Weil schließt unmittelbar südlich an die bestehende Photovoltaikanlage an. Südlich grenzt Wald an. Blendwirkungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Für Teilbereich 2 westlich Tiefenlachen liegt ein Blendgutachten von Müller-BBM vom 27.06.2024 vor. Darin wurde untersucht, ob mögliche Blendwirkungen durch die geplanten Solarmodule westlich Tiefenlachen auf den Verkehr auf der unmittelbar südlich der geplanten Photovoltaikanlage verlaufenden Straße sowie an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Tiefenlachen und Weil (jeweils über 400 m entfernt) zu erwarten sind.

Das nächstgelegene Wohngebäude auf Fl.-Nr. 970/2 (Ortschaft Brand) ca. 200 m westlich der geplanten Anlage liegt nördlich der geplanten PV-Anlage und ist durch Wald abgeschirmt. Eine Blendung kann damit ausgeschlossen werden (vgl. auch Blendgutachten Müller-BBM vom 27.06.2024, Seite 6, Kapitel 4.1).

Durch Voruntersuchungen erfolgte die Erarbeitung von vier möglichen Modulaufstellungen in Teilbereich 2 westlich Tiefenlachen (vgl. Blendgutachten Müller-BBM vom 27.06.2024, Seite 9, Kapitel 5).

Für das nördliche Baufeld wurde die Modulaufstellung mit Süd-Ausrichtung sowie mit Ost-/West-Ausrichtung untersucht.

Das südliche Baufeld gliedert sich in einen südlich gelegenen straßennahen Abschnitt und einen nördlichen Abschnitt. Für den nördlichen Abschnitt wurde ebenfalls eine nach Süden und einen Ost/West ausgerichtete Modulaufstellung untersucht. Für den straßennahen Abschnitt sollen maßgeblich nach Osten/Westen ausgerichtete Module verwendet werden, um die Blendwirkung zu minimieren. Dies ist auch in die Festsetzungen so übernommen (vgl. oben).

Dementsprechend wurden folgende Varianten untersucht:

Variante	Modulausrichtung	
	Nördliches Baufeld	Nördlicher Abschnitt des südlichen Baufelds
Variante 1	Ost/West	Ost/West
Variante 2	Süd	Ost/West



Variante 3	Ost/West	Süd
Variante 4	Süd	Süd

Ergebnis des Blendgutachtens (Müller-BBM vom 27.06.2024):

Wohnbebauung:

An der nächstgelegenen Wohnbebauung sind bei den Planungsvarianten *nur geringfügige Blendwirkungen* zu erwarten. Die Prognoseberechnungen haben gezeigt, dass die an der nächstgelegenen Wohnbebauung hervorgerufene Blendung für die untersuchten Varianten die in der LAI Licht-Richtlinie formulierten Anforderungen erfüllt.

Tabelle 8 aus dem Blendgutachten: *Ergebnisübersicht der gesamten Blenddauer eines Jahres und der maximalen Blenddauer eines Tages an der betrachteten Wohnbebauung*

Kriterium	Anforderung	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Gesamte Blenddauer [h]	30	0	0	<1	<1
Maximale Blenddauer eines Tages [min]	30	0	0	2	2

Straße

Die Berechnungsergebnisse der Variante 1 und Variante 3 haben gezeigt, dass bei den beschriebenen Planungsvarianten Blendung in einem sehr geringem Maß an den Berechnungspunkten entlang der Verbindungsstraße zwischen Tiefenlachen und Weil auftreten kann. Im berechneten astronomischen Maximum (worst case) kann es demnach innerhalb eines Kalenderjahres zu vereinzelten Blendminuten kommen.

Die für Variante 2 und 4 berechnete Blendung wird maßgeblich durch die nach Süden ausgerichteten Module im nördlichen Baufeld hervorgerufen. Aufgrund der großen Entfernung der Blendung verursachenden Module (über 400 m) und dem daraus resultierenden geringen Raumwinkel der blendenden Fläche ist nach Einschätzung des Gutachters die Blendwirkung auf den Straßenverkehr in diesen Varianten als geringfügig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen demnach keine unüberwindbaren Hindernisse zur Nutzung des Vorhabensgebiets als Fläche für einen Solarpark. Die an der nächstgelegenen Wohnbebauung hervorgerufene Blendung für die untersuchten Varianten erfüllt die in der LAI Licht-Richtlinie formulierten Anforderungen. Die berechnete Blendung auf der Straße zwischen Tiefenlachen und Weil ist für alle vier untersuchten Varianten als geringfügig einzustufen.

Der Gutachter empfiehlt, die Ergebnisse der Berechnung zu überprüfen, sobald eine konkrete Planung vorliegt, in der die genaue Position und Anordnung wie auch die Abmessungen der Module festgelegt sind.

Weitere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Damit können erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Lärm

Beim Betrieb des Solarparks können Geräuschemissionen durch Anlagenteile wie Trafos, Wechselrichter und Batteriespeicher auftreten.

Aufgrund der Entfernung von über 200 m zu den nächsten Immissionsorten ist bei Anordnung der technischen Aggregate nicht in direkter Nähe bzw. Ausrichtung zur Wohnbebauung erfahrungsgemäß nicht mit unzulässigen Lärmimmissionen zu rechnen. (vgl. Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.05.2025)



Da größere Batteriespeicher hohe Schalleistungspegel aufweisen können, empfiehlt das Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz bei der Aufstellung einer größeren Anzahl von Speichern ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung an den umliegenden Immissionsorten zu prüfen und ggf. lärmmindernde Maßnahmen zu treffen.

3.6 Bodenschutz

- Es ist frühzeitig eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beauftragen, um die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten. Die BBB gewährleistet u.a. witterungsangepasste Bauzeitenplanung, bodenschonende Technik durch ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 sowie Vermeidung von Bodenverdichtung, Eintrag schädlicher Stoffe und Bodenerosion.
- Die Flächeninanspruchnahme ist auf das Nötigste zu beschränken. Dies gilt insbesondere für Flächen, die für den Bau sowie Rückbau von Freiflächen – Photovoltaikanlagen zusätzlich zur bestehenden Flächeninfrastruktur in Anspruch genommen werden.
- Für vom Bau sowie Rückbau von Freiflächen - Photovoltaikanlagen (zusätzlich zur bestehenden Infrastruktur) in Anspruch genommene Flächen müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um die Böden vor Verdichtung und Vernässung, Stoffeinträgen und Verschmutzung sowie Erosion zu schützen.
- Es dürfen keine Flächen außerhalb der festgelegten Baufelder in Anspruch genommen werden. Bautabuflächen (z. B. Ausgleichsflächen) dürfen nicht in Anspruch genommen oder befahren werden.
- Für Bodenmaterial und Baumaterial/Baustoffe müssen getrennte Lagerplätze eingeplant werden.

3.7 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

Sollten dennoch konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) auftreten, sind diese dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet Bodenschutzrecht, Tel. 08131/74-0, Fax: 08131/74-374, unverzüglich anzuzeigen.

3.8 Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG

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.

3.9 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz

Im Bereich der 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz bestehen seitens der Bayernwerk Netz folgende Vorgaben (vgl. Schreiben vom 21.12.2023):

Die Baubeschränkungszone der 20-kV-Freileitung in dem Bereich beträgt beiderseits zur Leitungssachse je 6,1 m. Hinsichtlich der, in der angegebenen Baubeschränkungszone bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.



Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen insbesondere die Mindestabstände nach VDE 0210 nicht unterschritten werden. Gegen die geplante Modulhöhe von max. 3,7 m bestehen keine Einwände, sofern diese nicht begehbar sind.

Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernehmen wir keine Haftung. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden.

Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterseile ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Mastnahbereich

- *Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit uns abzustimmen.*
- *Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen.*
- *Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.*

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 4,7 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z. B. EEG, KWKG.

3.10 Oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom

Im Süden von Fl.-Nr. 408 befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom.

Folgende Hinweise sind gem. Stellungnahme der Telekom vom 27.05.2025 zu beachten:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekom bittet, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



3.11 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ^{25.03.26} tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Markt Indersdorf, den ^{10.06.2026}

.....
Franz Obesser, Erster Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf am 15.11.2023 gefasst und am 05.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 hat in der Zeit vom 13.12.2023 bis 25.01.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 hat in der Zeit vom 05.12.2023 bis 25.01.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat Markt Indersdorf am 06.11.2024 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2024 hat in der Zeit vom 16.05.2025 bis 20.06.2025 stattgefunden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2025 bis 20.06.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus des Marktes Markt Indersdorf, Verwaltungsbauamt, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2026 wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf am 25.03.2026 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Markt Indersdorf, den 26.03.2026

.....
Franz Obesser, Erster Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.26 wurde am 10.06.26 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.



Markt Indersdorf, den 10.06.2026

.....
Franz Obesser, Erster Bürgermeister