

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
<p>1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>SO_{PV} Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO</p> <p>Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostation, Stromspeicher, der Entferrnung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind. Ebenso ist die Umsetzung einer extensiven Tierhaltung samt erforderlicher Tierunterstände zulässig.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)</p> <p>Maximale Modulhöhe: 3,5 m. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximal zulässige GRZ = 0,5 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der gekennzeichneten Fläche frei wählbar.</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)</p> <p>--- Baugrenze - - - Fläche für Nebenanlagen</p> <p>9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.7.1) Unligandender Saum - Maßnahme E2 und E3 (textliche Festsetzungen - 1.7.2)</p>	<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Eingrünung Bestand Eingrünung 15. Sonstige Planzeichen</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Deckblatt Nr. 1) - - - Grenze des bestehenden räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg" --- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm --- Zufahrt mit Tor</p>

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE	
■	Photovoltaikmodule (Bauabschnitt 1)
■	Photovoltaikmodule (Bauabschnitt 2)
■	Photovoltaikmodule (Bauabschnitt 3)
■	Photovoltaikmodule (Bauabschnitt 4)
□	Trafo (nachrichtlich übernommen)
—	Kabel Mittelspannung (nachrichtlich übernommen)
—	Steuerverleitung (Freileitung) (nachrichtlich übernommen)
—	Schutzzonenebereich (0,5 m zur Trassenachse) (nachrichtlich übernommen)



PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ der Gemeinde Neufahrn i. NB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 111 in der Gemarkung Rohrberg, Gemeinde Neufahrn i. NB. Durch das Vorhaben wird die bereits bestehende „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ auf der Fl.-Nr. 111 erweitert.

Die Entwurfsfassung des Deckblatts Nr. 1 besteht aus dem Plan vom 13.06.2023, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 13.06.2023.

Rechtsgrundlagen

Die **planungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist;
c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die **baurechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704).

Gemeindeliches Satzungsrecht:
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

Die **naturrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Kleinfriedhöfen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximale Modulhöhe: 3,5 m
Tischchen: ca 25°
Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 3,5 m

Maximal zulässige GRZ = 0,5
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf innerhalb des Geltungsbereichs einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der gekennzeichneten Bereiche frei wählbar.

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
Abstand der Modulreihen min. 3,0 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Modularichtung nach Süden
Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserbundener Decke zu befestigen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.4 Einfriedungen
Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteichschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen.
Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.
Zaunorte: Zaunorte sind zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

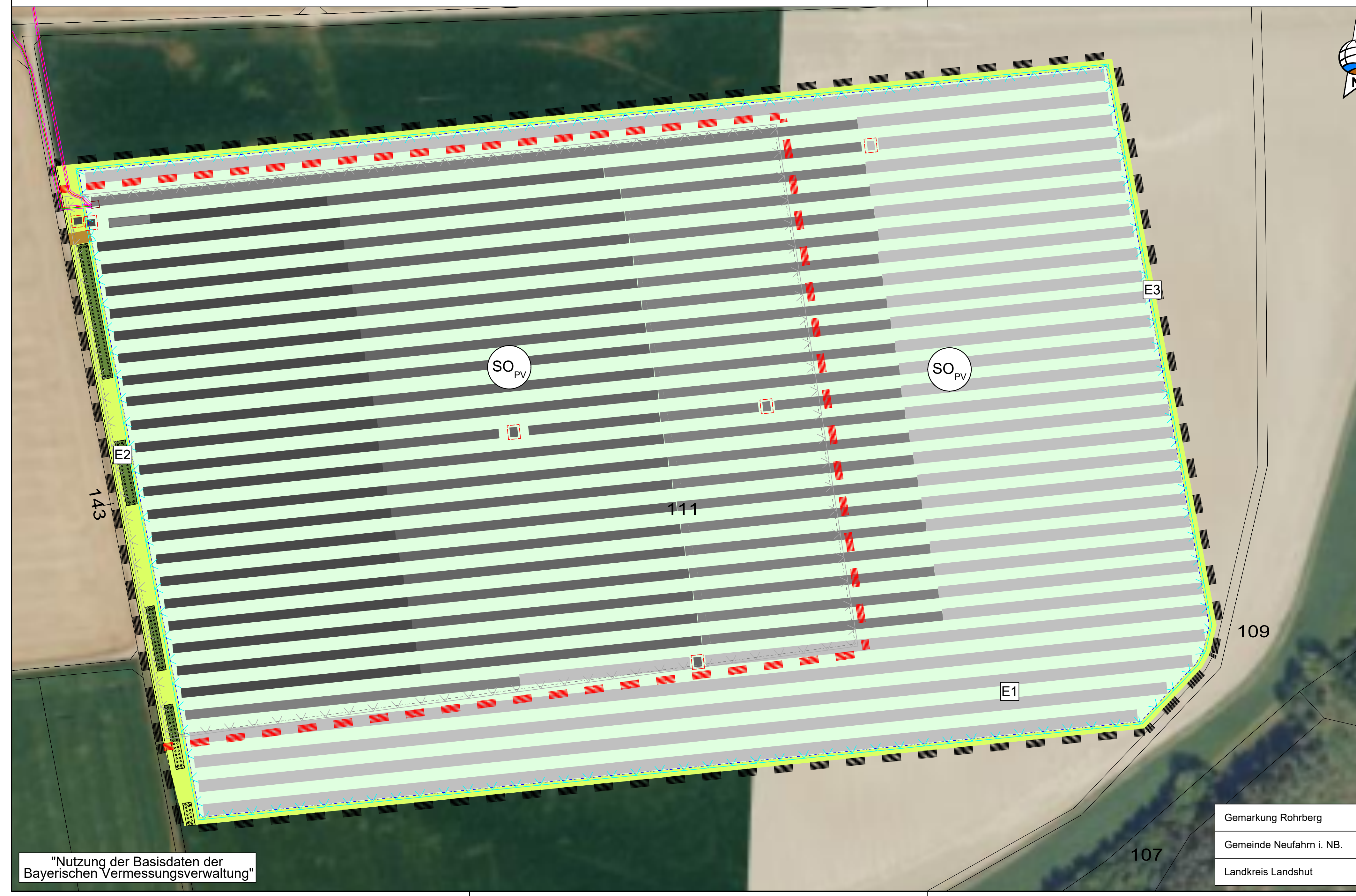
1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Der Vorhaben ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Landshut zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.6.1 Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Sowohl im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage als auch im Bereich der geplanten Erweiterung, ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artreiches Grünland anzustreben. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Die Mahd ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideteren ausgeschlossen werden kann.

1.6.2 Heckenpflanzung mit Wiesensaum
E2: Zur Eingrünung der Anlage werden die im Bebauungsplan der „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ festgesetzten Maßnahmen fortgeführt. Es sind mehrere 2-reihige Hecken im Westen des Geltungsbereichs außerhalb des Zaunes zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegen gewirkt. Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnerauftrag verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.
E3: Zusätzlich ist auf den planlich gekennzeichneten Flächen außerhalb der zu pflanzenden Hecke ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt durch eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 oder lokal gewonnenes Mähgut). Es ist eine Herbstmahd umzusetzen. Bei jeder Mahd sind dabei an jeweils zwei Standorten mindestens 20 % der Fläche als Algras stehen zu lassen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd abzutransportieren. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60–100 cm
Es sind standortgerechte Gehölze gebietsseiner Herkunft (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) bzw. den dem Forstverehrsengesetz unterliegenden Baumarten die in der Herkunftsgebietsverordnung genannten Herkünfte (autochthone Gehölze) zu verwenden. Nachfolgend werden Pflanzen der entsprechenden Vorgaben vorgeschlagen:

VERFAHREN	
1. Die Gemeinde Neufahrn i. NB. hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.	
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung der Bebauungs- und Grünordnungsplanung durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung der Bebauungs- und Grünordnungsplanung durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
4. Zum Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanung durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.	
5. Der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanung durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.	
6. Die Gemeinde Neufahrn i. NB. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	
Neufahrn i. NB., den	(Siegel)
Peter Forstner, 1. Bürgermeister	
7. Ausgefertigt	
Neufahrn i. NB., den	(Siegel)
Peter Forstner, 1. Bürgermeister	
8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Neufahrn i. NB., den	(Siegel)
Peter Forstner, 1. Bürgermeister	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Sträucher: Euonymus europaea Rosa canina Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Sambucus nigra Cornus sanguinea Viburnum lantana Viburnum opulus Rhamnus frangula	Gewöhnliches Pfaffenhütchen Hundsrose Gemeine Hasel Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehdorn Kreuzdorn Schwarzer Holunder Roter Hartriegel Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Faulbaum
--	--

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.6.3 Bestandshocke
E3: Die westliche Eingrünung gemäß Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ bleibt erhalten. In dem gekennzeichneten Bereich ist eine 2-reihige Hecke außerhalb des Zaunes zu etablieren oder entsprechend zu ergänzen, wo diese nicht angekommen ist. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Pflanzliste und Qualität siehe E2). Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

1.6.4 Eingriff und Ausgleich
Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und Landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artreiches Grünland“ (G212) auf der Fläche der PV-Anlage erreicht werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Aus diesem Grund ist in diesem Fall gemäß den näheren Ausführungen im Umweltbericht der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff/Ausgleich und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen möglich. Deshalb kann die bestehende Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 120, Gemarkung Rohrberg, Gemeinde Neufahrn i. NB. aus dem Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ (Fassung vom 18.09.2018) entfallen und ist der landschaftlichen Nutzung wieder zuzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.7 Flurschäden
Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Neufahrn i. NB. wiederherzustellen.

1.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE (1/3)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber getuldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanz verhindert werden. Die Regela darf nicht gemulcht werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung-AuSV) zu erfolgen.
Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 4 m zu beschränken. Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen zu verbieten.

2.3 Energie
Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, mehrere Transformatorstationen auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenägern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Neufahrn i. NB. oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.4 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

2.5 Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art in das Bodendenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) zu beantragen ist.
Art. 7 BayDSchG:
„Wer auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

2.6 Zufahrten
Die Schutzzonenebereich ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanz verhindert werden. Die Regela darf nicht gemulcht werden.

2.7 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Landshut zu informieren.

2.8 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung. Zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehzufahrt erforderlich. Bei Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der

TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. A11MBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A.2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der Brandschutzdienststelle und der örtl. Zuständigen Feuerwehr im Vorfeld abzustimmen. Im Zugangsbereich ist die Erreichbarkeit eines verantwortlichen Ansprechpartners anzubringen. Dies ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen. Der Bewuchs innerhalb der umzäunten Fläche sollte so gehalten werden, dass eine Ausbreitung von Vegetationsbränden erschwert wird.

2.9 Blendwirkung
Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

2.10 Durchführungsvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Landshut geeignete Nachweise vorzulegen.

2.11 Bayernwerk
Der Schutzzonenebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu dem Kabel muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befindens sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltesor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdische Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. 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. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg"

Gemeinde: Neufahrn i. NB.
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf 13.06.2023

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Näherliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Ufheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerkepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09332 9544-0 FAX: 09332 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Sebastian Kührt
1 : 1.000
L2212055
Datei: 2_1_2023_Solarpark_Rohrberg.dwg

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"

Gemarkung Rohrberg
Gemeinde Neufahrn i. NB.
Landkreis Landshut