

Gemeinde Neufahrn i. NB
Hauptstraße 40
84088 Neufahrn

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Gemeinde Walpersdorf“ im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 und des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 12.

Genehmigungsfassung vom 18.03.2025

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat in der Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Gemeinde Walpersdorf“ und im Parallelverfahren die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 12. Änderung des Landschaftsplans auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Niederroning in der Gemeinde Neufahrn i.NB zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Photovoltaik beschlossen.

Anlass der Planung ist die Absicht eines Investors, auf dieser Fläche eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 3,0 ha.

Die Erschließung erfolgt über den Feld- und Waldweg mit der Fl.-Nr. 1031, der wiederum an die Gemeindeverbindungsstraße Hebramsdorf-Piegendorf und damit an die LA 34 in Piegendorf anschließt.

Gesetzliche Grundlage

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan belegt:

- Landwirtschaftliche Fläche

Im vorliegenden Fall wurde nach dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung (12/2021) vorgegangen, welcher ein Vorgehen ohne Ausgleich ermöglicht, wenn der Biotop- und Nutzungstyp A11 oder G11 vorliegt, und der Zielzustand „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen unter der PV-Anlage erreicht werden kann und grundsätzliche Maßnahmen und Vorgaben eingehalten werden. In der vorliegenden Planung fanden diese Vorgaben entsprechende Anwendung.

Die Fläche wurde in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik umgewidmet. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeinde Neufahrn i. NB vom 18.03.2025 in der Fassung vom 18.03.2025 als Satzung beschlossen. Die 22. Flächennutzungsplanänderung und die 12. Landschaftsplanänderung erfolgte im Parallelverfahren.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungs- bzw. Billigungsbeschluss

Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat in der Sitzung vom 07.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2024 hat in der Zeit vom 09.09. bis 11.10.2024 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2024 hat in der Zeit vom 30.08. bis 11.10.2024 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2024 bis 10.01.2025 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2024 bis 10.01.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2025 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets, Naturparks, Nationalparks, FFH-Gebiets, Vogelschutz- oder Naturschutzgebietes. Im Planungsgebiet liegen keine geschützten Flächen nach Arten oder Biotopschutzprogramm oder Natura 2000. Des Weiteren befinden sich auf oder angrenzend an der Fläche keine kartierten Biotope.

Die geplante Fläche wird derzeit als intensives Ackerland genutzt und stellt demnach keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Potentialabschätzung zum Artenschutz abgegeben, bei der alle prüfungsrelevanten Artengruppen behandelt werden. Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten wurde daraufhin ausgeschlossen.

Durch die von intensiver, menschlicher Nutzung geprägten Landschaftsteile ist von einer mittleren Lebensraumfunktion auszugehen. Da um das geplante Gebiet bereits mehrere Beeinträchtigungsfaktoren auf das Planungsgebiet einwirken, kann davon ausgegangen werden, dass das Areal derzeit eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und deren Flora und Fauna mit sich trägt.

Im vorliegenden Fall wurde nach dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung (12/2021) vorgegangen, welcher ein Vorgehen ohne Ausgleich ermöglicht, wenn der Biotop- und Nutzungstyp A11 oder G11 vorliegt, und der Zielzustand „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen unter der PV-Anlage erreicht werden kann und grundsätzliche Maßnahmen und Vorgaben eingehalten werden. In der vorliegenden Planung fanden diese Vorgaben entsprechende Anwendung.

Durch die Planung und die damit verbundene Entwicklung eines extensiven Grünlandes wird im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein wertvollerer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Zudem wirkt sich das geplante extensive Grünland aufgrund der unterbleibenden Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln positiv auf das Grundwasser aus und bewirkt eine Regeneration des Bodens.

Abwägungsvorgang

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf sowie der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Gemeinde Neufahrn i. NB zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Ebenfalls wurden im Rahmen der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit von Seiten der Bürger keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Die **Regierung von Niederbayern** hielt fest, dass sich aufgrund der fehlenden Vorbelastung der Fläche diese nicht unbedingt für die Planung aufdrängt. Sofern die Gemeinde Neufahrn i.NB. die Energieerzeugung durch erneuerbare Energien jedoch höher gewichtet, stehen dem Vorhaben Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Landratsamt Landshut:

Seitens der **Brandschutzdienststelle** gab es grundsätzlich keine Bedenken, jedoch lieferten Sie einige Hinweise. So wurde in die textlichen Hinweise unter 2.6 Brandschutz ein Passus zu Feuerwehruzufahrten ergänzt. Weitere Hinweise zu etwaigen Sperrvorrichtungen, der Erreichbarkeit der Zugangsbereiche und dem Bewuchs bezüglich Vegetationsbrandgefahr wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger herangetragen.

Hinweise aus dem **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** wurden zur Kenntnis genommen und in dem Zusammenhang auf die bereits bestehenden textlichen Hinweise verwiesen. In die textliche Festsetzung 1.7.1 wurde jedoch ergänzt, dass im Falle einer Beweidung diese mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen ist. Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der Planung.

Das **Wasserwirtschaftsamt** äußerte keine grundlegenden Bedenken, gab jedoch den Hinweis, dass aufgrund der Hanglage für eine geschlossene Grasnarbe zu sorgen ist und bei Erosionserscheinungen ggfs. weitere Maßnahmen zu treffen sind. Durch die geplante dauerhafte Begrünung der Anlage wird Erosionen sowie Abflussverlagerungen entgegengewirkt.

Der **Regionale Planungsverband** verwies darauf, dass aus landesplanerischer Sicht eine Gemeindeverbindungsstraße aufgrund ihrer geringen Wirkung keine Vorbelastung darstellt. Dasselbe gilt für die ca. 450 Meter entfernte, bereits bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage. Somit liegen keine Vorbelastungen gemäß LEP vor. Diese Anmerkung wurde redaktionell im Bericht ergänzt. Es wurde jedoch angemerkt, dass sich die Gemeinde aktiv am Umbau der Energieversorgung beteiligen will und daher an der Planung festhält.

Der **BUND Naturschutz** forderte eine faunistische Untersuchung des Planungsgebietes. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde aufgrund der Topographie, der umliegenden Gehölze, der angrenzenden Gemeindestraße sowie den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen jedoch keine Betroffenheit an saP-relevanten Arten angenommen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung konnte somit verzichtet werden. Auf die nahegelegte Ansaat des Zottigen Klappertopfs (*Rhinanthus alectorolophus*), nährstoffzehrender Feldfruchte oder Wiesenkräuter wurde in Anbetracht der gängigen Leitfäden des Bundesministeriums und des LFU verzichtet und an der Ansaat von autochthonem Saatgut festgehalten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurde jedoch als freiwillige Maßnahme an den Bauherren herangetragen. Die Pflanzliste wurde auf Gebot des BUND um *Rhamnus frangula* (Faulbaum) erweitert.

Forderungen in Bezug auf Pflege und Mahd wurden zur Kenntnis genommen und einige zur Beachtung an den Vorhabenträger herangetragen. Es wurde jedoch erwidert, dass bereits eine hinreichend umweltschonende Planung der PV-Anlage im Zuge des Bauleitplanverfahrens umgesetzt und eine ökologische Aufwertung der intensiv landwirtschaftlichen Ackerflächen durch die Extensivierung des Grünlandes stattfinden wird.

Zu Aspekten der Grünordnung hatte auch die UNB Landshut keine Einwände hervorgebracht. In einem Telefonat mit der zuständigen Sachbearbeiterin am 30.10.2024 wurde dies nochmals bestätigt. Auf weitere Anpassungen in den Festsetzungen gemäß der Stellungnahme wurde daher verzichtet.

Der **Bayerischer Bauernverband** verwies auf den Interessenkonflikt zwischen Lebensmittel- und Stromerzeugung und in dem Zusammenhang auf die gute Bonität des Bodens im Planungsareal. Da sich die Gemeinde aktiv am Umbau der Energieversorgung beteiligen will und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien temporär höher als eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wurde an der Planung festgehalten.

Die **Bayernwerk Netz GmbH** äußerte keine Einwände zum Vorhaben. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Sämtliche weitere Hinweise, welche nicht die Aufstellung des Bebauungsplans betrafen, wurden an den Anlagenbetreiber herangetragen.

Abwägung mit möglichen Planungsalternativen


Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat einen Kriterienkatalog für Freiflächen-Photovoltaikanlagen aufgestellt, der grundsätzlich eingehalten wird.

Das beplante Areal befindet sich weiträumig abgeschirmt durch bestehende ausgedehnte Waldstrukturen. In Verbindung mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird einer kleinräumigen Einsehbarkeit entgegengewirkt. Auch aufgrund der vorhandenen Topografie ist nicht von einer Sichtbarkeit ausgehend der umliegenden Wohnbebauungen auszugehen.

Ergebnis

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form entgegenstanden hätten.

Neufahrn i. NB, den 23.07.2025



Peter Forstner

Erster Bürgermeister

