

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe: 3,5 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Extensive Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme E1 (Textliche Festsetzungen - 1.7.1)
Heckenpflanzung - Maßnahme E2 (Textliche Festsetzungen - 1.7.2)

15. Sonstige Planzeichen
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
Zufahrt mit Tor



Gemarkung Niederroning
Gemeinde Neufahrn i. NB.
Landkreis Landshut

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Freiflächen-Photovoltaikanlage „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Walpersdorf II“ der Gemeinde Neufahrn i. NB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1013 Gemarkung Niederroning, Gemeinde Neufahrn i. NB.

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 18.03.2025 und der Begründung mit Umweltbericht vom 18.03.2025.

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 Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Gemeindliches Satzungsrecht
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 2024 I Nr. 225)
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

1. 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 einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation/ Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Maximale Modulhöhe 3,5 m.
Maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) sonstige Gebäude: 3,0 m
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

Maximal zulässige GRZ = 0,50
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 eingezäunten Fläche frei wählbar.

1.3 Bauweise
• Funktionsbedingt gemäß Pflandarstellung.
• Schraub- oder Rammfundamente
• Maximale Modulhöhe 3,5 m
• Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
• Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
• Modulausrichtung Süden
• Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
• Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
• Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
• Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterterrassenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zaunorte zulässig.

Zaunhöhe:
Max. 2,0 m über Gelände.

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit 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.

1.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage:
E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbepflanzten Flächen außerhalb des Zaunes mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Daher wird auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16; Mähgutübertragung) vorgenommen. Unter den Modulreihen kann durch Zulassen eines natürlichen Aufwuchses eine natürliche Sukzession ermöglicht werden. Die gesamte Fläche ist durch eine dreischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Aushagerung zu pflegen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1 bis 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzufahren. Eine abschnittsweise Beweidung der Wiesenflächen ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Im Falle einer Beweidung ist dies mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forst abzustimmen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

1.7.2 Heckenpflanzung:
E2: Zur Eingrünung der Anlage wird eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (6.1 Alpenvorland) folgender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt. Es sind mind. 3-5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden. Zum Nachbargrundstück ist ein mind. 2 m breiter Saum zur Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Table with 2 columns: Auswahl möglicher heimischer Sträucher (vStr., 60 - 100 cm) and list of plants including Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Hasel, etc.

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 Freizeitfläche.

1.8 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, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen 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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.9 Durchführungsvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigten, die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenver-segelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der entlang Randbeplanung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

1.10 Werbeanlagen
Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.11 Entsorgung
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Landshut geeignete Nachweise vorzulegen

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Zufahrt
Mögliche Photovoltaikmodule
Möglicher Standort Nebengebäude gemäß 1.2
Bestandshöhenlinien
Bemaßung [m]
Maßnahmenbeschreibung
Anbauverbotszone Gemeindestraße (10 m)
Anbauverbotszone Hauptwasserleitung (10 m)
Telekom (nachrichtlich übernommen)
Hauptwasserleitung - WZV Rottenburger Gruppe (nachrichtlich übernommen) mit Schutzzone 2,5 m

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

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 geduldet 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 Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

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- AwSV), zu erfolgen.

2.3 Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.4 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.

2.5 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in Art. 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 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.6 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.

Feuerwehrezufahrten
Bei Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auch auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AINBI Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

2.7 Zufahrten
Die Zufahrt erfolgt über die östliche gelegene Gemeindestraße.

2.8 Hauptwasserleitung
Im Bereich der Hauptwasserleitung ist eine Anbauverbotszone von 10 m sowie eine Schutzzone von Bepflanzungen von mind. 2,5 m einzuhalten.

VERFAHREN

- 1. Die Gemeinde Neufahrn i. NB. hat in der Sitzung vom 28.02.2023... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Walpersdorf II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2023... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2024... hat in der Zeit vom 09.09.2024... bis 11.10.2024... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.09.2024... hat in der Zeit vom 30.08.2024... bis 11.10.2024... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024... Würden 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. 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. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.03.2025 den Bebauungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Walpersdorf II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2025... als Satzung beschlossen.

Neufahrn i. NB., den 23.07.2025
gezeichnet Peter Forstner, 1. Bürgermeister (Siegel)

Neufahrn i. NB., den 23.07.2025
gezeichnet Peter Forstner, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Walpersdorf II" 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 Stunden 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.

Neufahrn i. NB., den 23.07.2025
Peter Forstner, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Walpersdorf II" with logo of Neufahrn i. NB.

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

Genehmigungsfassung 18.03.2025



Übersichtsplan 1 : 25.000
Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Geoplan logo and contact information: Donau-Gewerkepark 5, 94486 Osterhofen, FON: 09932 9544-0, FAX: 09932 9544-77, E-MAIL: info@geoplan-online.de. Project: L2303031 BBP SO Neufahrn PV Walpersdorf II. Date: 21_BBP_SO_Walpersdorf II SAT. Projectleitung: Daniel Wagner. Scale: 1 : 1.000. L2303031