I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Solarpark — Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Feldweg - Neuanlage)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gehölzanpflanzung (Hecke)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensive Wiesenfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

20-kV Freileitung (wird rückgebaut und als Erdkabel neu verlegt)

Flurgrenzen

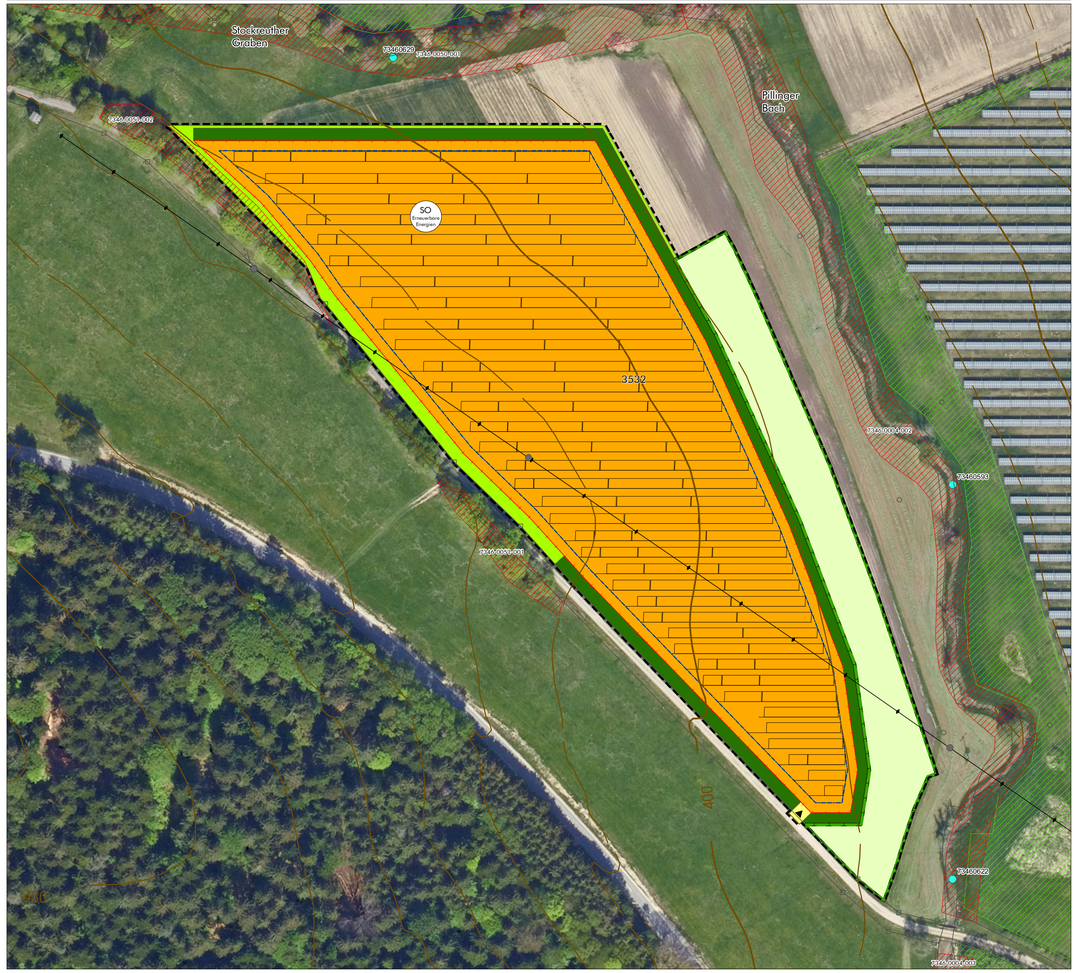
Höhenlinien

Flächen der Biotopkartierung mit Nummer

Flächen des Ökoflächenkatasters

Fundpunkte der Artenschutzkartierung

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Solarpark Pilling II" M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind insbesondere Trafos, Wechselrichter, Übergabestationen und Zaun.
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

2. Gebäude bzw. bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3 m
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 4 m (Wechselrichter-/Trafostationen)

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeniveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muß mindestens 15 cm betragen.

3.2 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage (25 bis 30 Jahre). Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zu erhalten.

3.3 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Eine mögliche Gefährdung durch Blendwirkungen ist aufgrund der Topographie, der bestehenden Gehölze, durch die Verwendung blendarmer Module und durch die geplanten Gehölzpflanzungen weitgehend auszuschließen.
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchv eingehalten werden.
Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit jeglicher Verkehrsteilnehmer jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Falls doch Blendwirkungen festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen zur Behebung zu ergreifen z.B. Anbringen von Blendschutzmatten an einer erhöhten Zaunanlage.

4. Grünordnung

4.1 Wiesenflächen im Sondergebiet

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist Grünlandansaat vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Eine Mulchung der Fläche ist zulässig. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet wird mit einer 5 m breiten 3-reihigen gebietseigenen Gehölzpflanzung (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland) im Südwesten eingegrünt. Der Baumanteil beträgt mind. 15%. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (Festsetzung 4.5) in Gruppen zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Pflege der Hecke durch ein „auf den Stock setzen" zu jeweils 1/3 der Fläche, im Abstand von etwa 5 Jahren, nach mindestens 25 Jahren Heckenentwicklung.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der derzeitigen Ackerfläche ist die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit folgenden Maßnahmen umzusetzen (Beginn spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage): Aushagerung des Ackers durch den Anbau stickstoffzehrender Pflanzen (Z.B. Sonnenblumen, Hafer) im ersten Jahr ohne Düngereinsatz und mit Abfuhr des Aufwuchses. Anschließend Umbruch des Ackers und bevorzugt anschließende Mähgutübertragung durch den Landschaftspflegeverband Passau e.V., alternativ Neuansaat mit Verwendung von Regiosaatgut Saatgutmischung (Herkunftsregion 19, Grundmischung). Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3 mal jährlich zu mähen. Anschließend 2 mal jährlich Mahd, dabei sind jährlich wechselnde Abschnitte/Streifen (20% der Fläche) von der Mahd als Bracheflächen im Turnus auszunehmen. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Die Ausgleichsfläche ist durch den Vorhabensträger dinglich zu sichern und an das Landesamt für Umwelt zu melden.

4.4 Die grünordnerischen Maßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau zur Abnahme anzuzeigen.

4.5 Pflanzliste

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe (möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

5. Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit für die Ausgleichsflache muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

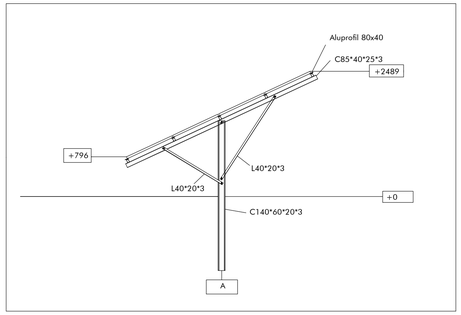
6. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

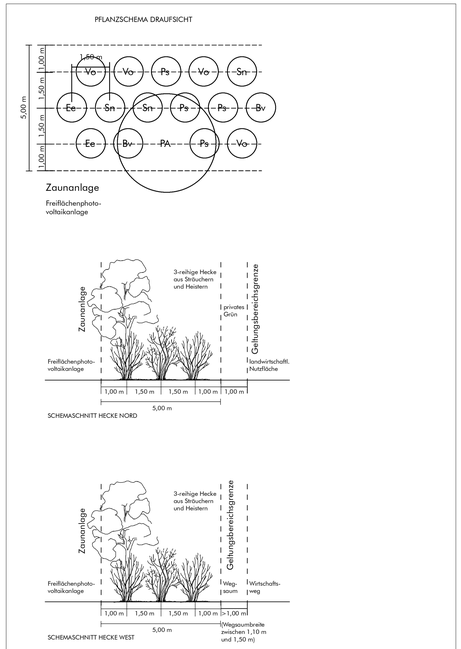
7. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Erforderliche Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen z.B. im Bereich von Gebäuden/baulichen Anlagen sind auf maximal 0,5 m zu begrenzen.

Regelquerschnitt M 1:50



Pflanzschema Hecken M 1:100



III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) sowie potenzielle Steinschläge durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen.
Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

2. Wasserwirtschaft
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 Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen.
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.

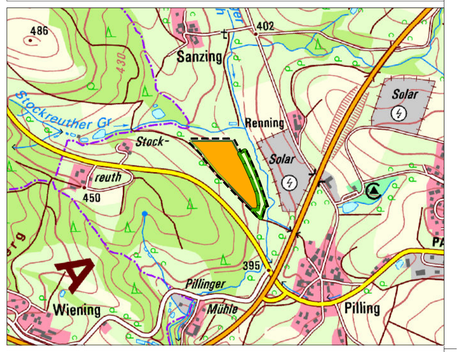
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

4. Elektrische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
Die Hinweise des „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

5. Bodendenkmal
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i.d. Fassung vom 15.10.2020 sowie die Begründung (Geheft vom 15.10.2020) sind Bestandteil der Satzung.

Übersichtsplan M 1:10.000



Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund: Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

N

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SO Solarpark Pilling II

GEMEINDE: Neukirchen vorm Wald
LANDKREIS: Passau
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Fassung:

21.01.2021

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 19.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 hat in der Zeit vom 08.05.2020 bis 08.06.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 hat in der Zeit vom 07.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis 21.12.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.01.2021 als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 23 MRZ. 2021

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt hat für den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.06.2021 AZ 61.0.01/BP mitgeteilt, dass gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist.

8. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den 08 JULI 2021

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ....., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 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.

Neukirchen vorm Wald, den 08 JULI 2021

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister

LandSchaftRaum - Beatrice Schötz
Frauenberger Str. 13, 84166 Adlkofen
Tel.: 08707 / 7569 946
Email: info@landschaftraum.com

Bearbeitung: Anita Wiester, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung