

Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 348/2 + 348/3 Gmrkg. Mittich)

Festsetzungen durch Planzeichen

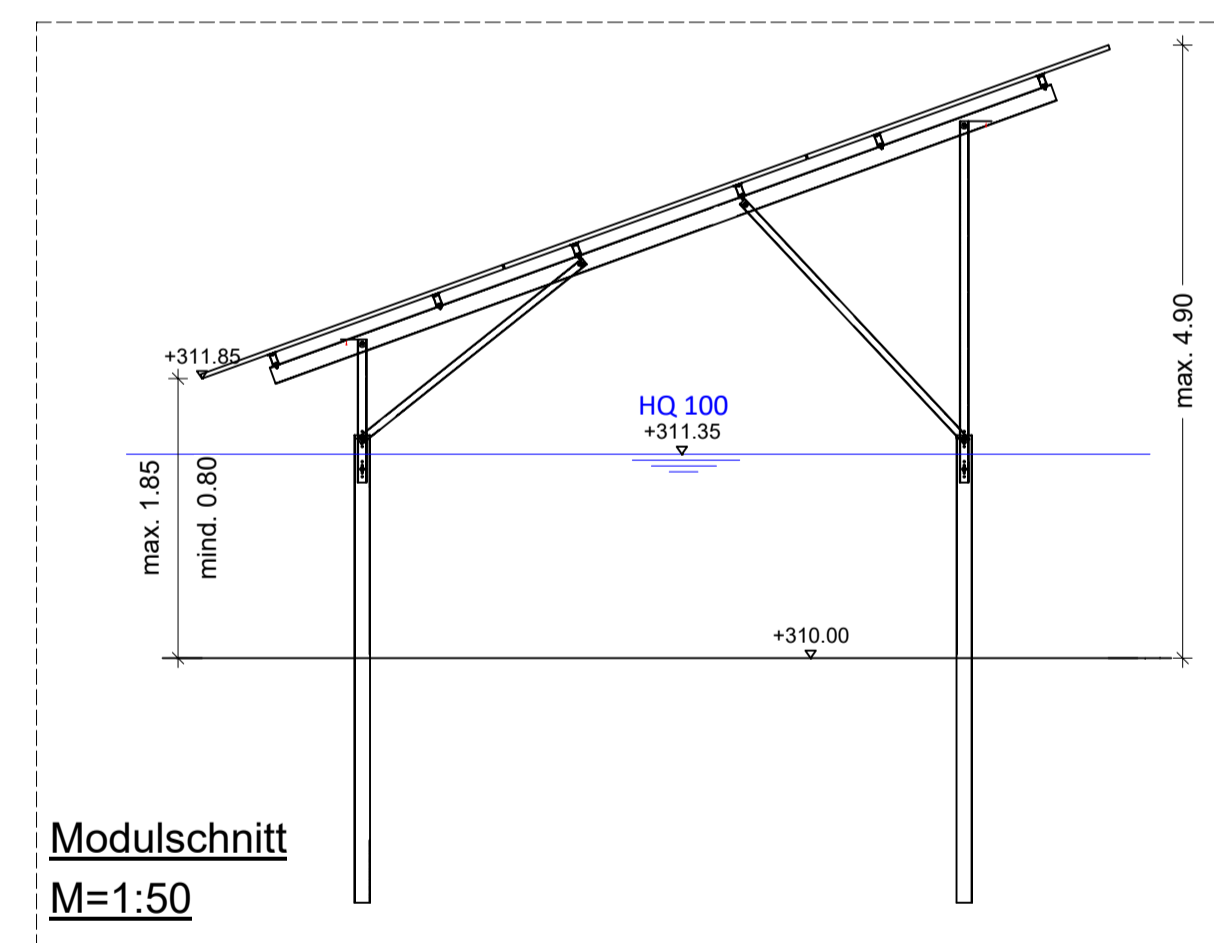
Nutzungsschablone		
Sondergebiet	SO	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung.
Grundflächenzahl (GRZ)	0,50	max. Höhe der Module 4,90m
■ ■ ■ ■		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (39.101m²)
□		Baugrenze für Module und Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo etc.) (35.328m²)
○ ○ ○ ○		Umzäunung mit Maschendrahtzaun (36.117m²)
□		Vorhandenes Sondergebiet Photovoltaik (Ausgleichsfläche vorhanden in Hartkirchen)
■		Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik (Ohne Ausgleichsflächen siehe Begründung) Reihenabstand mind. 3,00m Modulunterkante mind. 311,85mNN Entwicklung Extensivwiese innerhalb des gesamten eingezäunten Bereiches wie unter T2.3 beschrieben
■		Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil Begründung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut); Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)
■		3-reihige Hecke als Eingr. gem T2.4
⌂		Absperbares Tor / Einfahrt
■		Ausführung Zufahrt als Schotterterrassen
nachrichtliche Darstellungen, Hinweise		
■		Eingetragenes Biotop
□		Solarmodule, geplante Anordnung
□		Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100
□		Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Festsetzungen durch Text

- T1 Festsetzungen Städtebau**
- T1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Flurstück Nr. 348/2 und 348/3 der Gemarkung Mittich und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T1.2 Art der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).
- T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
Maximale Modulhöhe 4,90m von Oberkante Gelände bis Oberkante Module
Mindesthöhe Unterkante Module: 311,85mNN
Grundflächenzahl max. 0,50;
benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 50m² bei einer Wandhöhe von max. 4,90m zulässig.
- T1.4 Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T1.5 Einfriedungen**
Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mind. 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: 2,50m über Gelände.
Zaunroten sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Sollte durch die Photovoltaikanlage der Verkehr oder Anwohner geblendet werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Blendfreie Module).

- T1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**
Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Gemeinde Neuhaus am Inn eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randpflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft gesichert werden.
- T1.6 Sonstige Festsetzungen**
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
- T2 Festsetzungen Grünordnung**
- T2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen**
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.
- T2.2 Bodenschutz**
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt- Pfahlfundamente oder Betonauflagerungen zum Einsatz.
- T2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen außerhalb und innerhalb der Einzäunungen**
Die Begründung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Passau). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuterteil mindestens 30%) durchzuführen. Pflege erfolgt durch eine 2-malige Mahd pro Jahr. Die 1. Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen, die 2. Mahd erfolgt dann Mitte September. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung möglich mit max. 0,8 - 1,0 GV/ha. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- T2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege**
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60 - 100 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt/zurückgeschritten werden.
Bei Pflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen sind die Mindestabstände lt. AGBG Art. 47 und 48 einzuhalten. Anpflanzungen im Schutzzonenbereich von Freileitungen sind sind Gehölze mit einer maximalen Anwuchshöhe von 2,50m erlaubt.
- T2.5 Maßnahmenumsetzung**
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenerstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).
- T3 Sonstige Festsetzungen**
- T3.1 Landwirtschaft**
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
- T3.2 Wasserwirtschaft**
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) 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 Aufständerungen ist nicht zulässig.
Bei der Planung und Umsetzung von PV-Freiflächenanlagen ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Stand Januar 2014 - zu beachten. Besonders ist bei mehreren Modulreihen übereinander zu achten, dass das Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulreihen abtropfen kann.
- T3.3 Brandschutz**
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
- T3.4 Lärmemissionen**
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

- T3.5 Autobahn**
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. In einer Entfernung bis zu 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn gilt für Maßnahmen zu Werbeanlagen der § 9 Abs. 6 FStrG. Bei Vorhaben in einer Entfernung von mehr als 100 m wird auf die §§ 33, 46 Straßenverkehrsordnung (StVO) verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschriftens Straßenbau 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf den Punkt. 3. 4. 1, verwiesen. Des Weiteren wird nachgefordert auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. 09.06 - 4 C 9. 05 hingewiesen: "Festsetzungen eines Bebauungsplanes können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangebauer kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die - wie z. B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand - nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein." Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung. Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung auf sich zu ziehen. Für die Errichtung von Zäunen geht § 11 FStrG als "lex specialis" den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorhalten vor (vgl. Kommentierung Marschal, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S. 335/336 Rnd nr. 3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach § 9 FStrG des Fernstraßen-Bundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß § 11 Abs. 2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs. 2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall. Eine Erlaubnis des Fernstraßen-Bundesamtes wurde bereits beantragt. Eine Erlaubnis wurde bereits in Aussicht gestellt.
- T3.6 Blendschutz**
Ein Blendschutzglatthen wurde erstellt. Dieses wird Bestandteil dieses Bebauungsplans. Folgende Maßnahme ist umzusetzen:
Entlang der Autobahn ist ein wirksamer Blendschutz (Matten oder ähnliches) am Zaun anzubringen.



Liste der zu verwendenden Gehölze:

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gew. Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa carina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Photovoltaikanlage Afham" durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauBG für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neuhaus am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Photovoltaikanlage Afham" gem. § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
-
Stephan Dorn (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
- Neuhaus am Inn, den.....
.....
Stephan Dorn (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Photovoltaikanlage Afham" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Neuhaus am Inn zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wird hingewiesen.
- Neuhaus am Inn, den.....
.....
Stephan Dorn (Erster Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Afham I" Deckblatt Nr. 2

Entwurfsverfasser:
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen
Hubert Lerch mbH
Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstzenzell

Maßstab: 1:1.000
Stand: 22.11.2023

Gemeinde:
Neuhaus am Inn
Klosterstraße 1
94152 Neuhaus am Inn