

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Vocking“ der Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 239 TF in der Gemarkung und Gemeinde Neukirchen vorm Wald. Die Erfassung des Bebauungsplans besteht aus dem Plan vom 12.12.2024, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 12.12.2024 und dem Blühtagebuch Nr. S2401001 vom 07.02.2024

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauordnungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeicherverordnung 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 baurechtsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2340)

b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

1.1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/5)

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximale Modulhöhe: 3,14 m
Modulneigung: 18°
Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 3,5 m

GRZ = 0,6
Klarstellend wird für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die eingezäunte Fläche (48.252 m²) festgelegt, welche auch der Ermittlung des Eingriffes zugrunde liegt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überlagerten Flächen anzuziehen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulfreien.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf innerhalb des Geltungsbereichs einen Wert von 150 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche aber außerhalb der Schutzzone, frei wählbar.

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
Funktionselemente gemäß Plandarstellung
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
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 Zufahrten und Betriebswege sind wasserdruckstabil als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener 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 Überstreichschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.
Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländevertikal betragen.
Zaunart: Zaunart ist zulässig.
Blendschutzzaun: Im gekennzeichneten Bereich ist ein Blendschutzzaun umzusetzen. Dieser ist ab einer GOK von 0,9 m und bis zu einer Höhe von 3,2 m zu errichten. Der Blendschutzzaun ist ein ca. 4 m breiter Saum zur Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Etwa 50% des Saumes sind jedes Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnerseitig verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen. Einzelstammnahme und schonende Pflegegeschichte sind zulässig. Die Heckenpflege hat so zu erfolgen, dass nach der Pflege weiterhin der gesamte Bestand erkennbar ist.

1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn 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 der Naturschutzbehörde Landkreis Passau zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Nachweise über die Herkunft des Pflanz- und Saatgutes sind unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorzulegen. Innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sind lediglich Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m zulässig bzw. entsprechend zurückzuschneiden.
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 Entfernen von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.6 Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im gekennzeichneten Bereich der Photovoltaikanlage ist eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Etwa 50% des Saumes sind jeweils Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
E2: Auf gekennzeichneten Flächen ist ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt durch eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Etwa 50% des Saumes sind jeweils Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
E3: Auf gekennzeichneten Flächen ist ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt durch eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Etwa 50% des Saumes sind jeweils Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
E4: Im gekennzeichneten Bereich der Fl.Nr. 239 (Gmk. Neukirchen vorm Wald) ist eine Streubewiese (B432) anzulegen. Die Herstellung der Wiese ist mittels einer Ansaat von autochthonem Saatgut Typ "Frischwiese" aus dem Vorkommensgebiet 19 "Bayerischer Oberfläyer Wald" oder alternativ über eine Mähgutübertragung durchzuführen. Die Fläche ist durch eine 2-schürige Mäh zu pflegen. In den ersten 3 Jahren ist ein zusätzlicher Schöpfschnitt zur Aushagerung in Abstemmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzuführen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Ansaat ist eine Beweidung zulässig. Zulässig ist dabei eine Stoßbeweidung oder eine Standweide unter 10GE. Eine Pflanzung ist nicht zulässig. Zusätzlich sind mindestens 22 robuste heimische Obstbäume im Abstand von mindestens 10 m gepflanzt. Die Pflanzungen sind durch Einzelchutz vor Wildverbiss zu schützen. Es sind regelmäßige Erziehungsarbeiten (in den ersten 5 Jahren jährlich, anschließend etwa alle 2-5 Jahre, im Alter seltener) durchzuführen. Ausgewählte Pflanzungen sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

1.6.2 Heckenpflanzung
E2: Für die Eingrünung ist in den gekennzeichneten Bereichen eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (3 Süddeutsches Berg- und Hügelland) mit Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorgesehen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden. Zum Nachbarsgrundstück ist ein ca. 2 m breiter Saum zur Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnerseitig verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm
Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

1.6.3 Wiesensaum
E3: Auf gekennzeichneten Flächen ist ein Wiesensaum anzulegen. Dies erfolgt durch eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 oder lokal gewonnenes Mähgut). Etwa 50% des Saumes sind jeweils Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.6.4 Ausgleich
Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Eingriffsfäche entspricht dem Baufeld (Fläche innerhalb der Einzäunung) mit einer Größe von 48.252 m². Der notwendige Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 46.322 WP.

1.6.5 Entwickeln einer Streubewiese (2.410 m²)
E4: Im gekennzeichneten Bereich der Fl.Nr. 239 (Gmk. Neukirchen vorm Wald) ist eine Streubewiese (B432) anzulegen. Die Herstellung der Wiese ist mittels einer Ansaat von autochthonem Saatgut Typ "Frischwiese" aus dem Vorkommensgebiet 19 "Bayerischer Oberfläyer Wald" oder alternativ über eine Mähgutübertragung durchzuführen. Die Fläche ist durch eine 2-schürige Mäh zu pflegen. In den ersten 3 Jahren ist ein zusätzlicher Schöpfschnitt zur Aushagerung in Abstemmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzuführen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Ansaat ist eine Beweidung zulässig. Zulässig ist dabei eine Stoßbeweidung oder eine Standweide unter 10GE. Eine Pflanzung ist nicht zulässig. Zusätzlich sind mindestens 22 robuste heimische Obstbäume im Abstand von mindestens 10 m gepflanzt. Die Pflanzungen sind durch Einzelchutz vor Wildverbiss zu schützen. Es sind regelmäßige Erziehungsarbeiten (in den ersten 5 Jahren jährlich, anschließend etwa alle 2-5 Jahre, im Alter seltener) durchzuführen. Ausgewählte Pflanzungen sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume:
Apfel, Wild-Apfel Akmene, Böhlebacher Rammb, Brettacher, Danziger Kant, Freiherr von Berlesch, Fromms Goldnetze, Gefamter Kardinal, Glockenapfel, Goldparäne, Grahams Jubiläumspfel, Gravensteiner, Idared, Jakob Lebel, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontario, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
Sonderiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarnergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostationen, der Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe: 3,14 m
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,6
Klarstellend wird für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die eingezäunte Fläche (48.252 m²) festgelegt, welche auch der Ermittlung des Eingriffes zugrunde liegt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überlagerten Flächen anzuziehen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulfreien. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 150 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche aber außerhalb der Schutzzone frei wählbar.

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §622 und 23 BauNVO)

4. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Legende:
- Baugrenze
- Wiesensaum - Maßnahme E3 (textliche Festsetzungen 1.6.3)
- Wiesensaum - Maßnahme E3 (textliche Festsetzungen 1.6.3)
- Entwickeln einer Streubewiese - Maßnahme E4 (textliche Festsetzungen 1.6.5)
- Heckenpflanzung - Maßnahme E5 (textliche Festsetzungen 1.6.6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Photovoltaikmodule
- Blendschutzzaun
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
- Zufahrt mit Tor

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/5)

Birne: Alexander Lukas, Bayerische Weinbirne, Clapp Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Gute Luise, Passauer Mostbirne, Williams Christbirne
Birne: Burlat, Büttmers Rote Knoopelkirsche, Frühe Mätkirsche, Große Schwarze Knoopelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Rote Spätreife, Rottaler Schämling
Sauerkirche: Beutelspacher Realex, Königin Hortense, Ludwigs Frühe, Schattenschmelze
Zwetschge: Erlanger Frühzwetsche, Hauszwetschge, Schönbürger Zwetschge
Pflaume: Graf Althaus, Große Grüne Renekode, Mirabelle von Metz

1.6.6 Heckenpflanzung (4.201 m²)
E5: Für die Eingrünung ist in den gekennzeichneten Bereichen eine 2-4-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (3 Süddeutsches Berg- und Hügelland) mit Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorgesehen. In die nördlich gekennzeichnete Fläche ist ein Heisteranteil von 20% und in die südlichen Teilbereiche ein Heisteranteil von 10% zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden. Zum Nachbarsgrundstück ist ein ca. 4 m breiter Saum zur Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Etwa 50% des Saumes sind jedes Jahr abwechselnd Mitte September zu mähen (Schnitthöhe 10 cm). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnerseitig verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen. Einzelstammnahme und schonende Pflegegeschichte sind zulässig. Die Heckenpflege hat so zu erfolgen, dass nach der Pflege weiterhin der gesamte Bestand erkennbar ist.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm
Heister: 2zv Hei., mind. 100-150 cm
Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:
Cornus sanguinea ssp. sanguinea Roter Hatriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweifriggler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Faubaum
Frangula alnus Schiele
Rosa canina Kreuzdorn
Prunus spinosa ssp. Spinosa Hundsrösche
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Heister:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Sandbirne
Prunus padus Traubeneiche
Sorbus aucuparia Echte Eberesche
Ulmus glabra Bergulme

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/5)

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 46.322 WP wird im Geltungsbereich der Fl.-Nr. 239 (Gmk. Neukirchen vorm Wald) mit 47.325 WP erbracht.

1.7 Durchführungvertrag und Folgenutzung
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gilt, dass nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (§ 12 BauGB) zur Umsetzung und, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsstellen sind dem zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Abschluss der Anlage ist das Grundstück wieder der landschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbefestigung nach Aufgabe der Solarmontage entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stein- 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 Landwirtschaft 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 entstehen. 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 Auswachen eventueller Schadpflanzen verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemulcht werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen und/oder Fachgebiete (Anlagenverordnung-AwV) zu erfolgen.

2.3 Energie
Mittel- und Niederspannung:
Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, kann am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht werden und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Außerdem kann dies alternativ über eine Objektkennzeichnung in der Brandschutzdienststelle in der integrierten Leitstelle Passau erfolgen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/4)

Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m². Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (V054) und die darin aufgeführten Vorschriften sind einzuhalten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodenmerlicher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungs-technik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflexionsarme Solarmodule und Befestigungsbauweise zu verwenden bzw. einzusetzen. Bei Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf Verkehrsteilnehmer oder Nachbarn ist vom Eigentümer in geeigneter Weise Abhilfe zu schaffen.

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

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

2.6 Zufahrt
Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlagen werden die landwirtschaftlichen Zuwegungen genutzt, welche an die Bundesstraße und dann an die Staatsstraße St 2622 und die Bundesstraße B85 anschließen.

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

1. Zugänglichkeit:
Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine geeignete Zugänglichkeit soll in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsselmodell Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:
Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090/Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

3. Ansprechpartner:
Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, kann am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht werden und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Außerdem kann dies alternativ über eine Objektkennzeichnung in der Brandschutzdienststelle in der integrierten Leitstelle Passau erfolgen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (3/4)

2.9 Blendwirkung
PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichtreflexionen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodenmerlicher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungs-technik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflexionsarme Solarmodule und Befestigungsbauweise zu verwenden bzw. einzusetzen. Bei Blendwirkung durch die Photovoltaikanlage auf Verkehrsteilnehmer oder Nachbarn ist vom Eigentümer in geeigneter Weise Abhilfe zu schaffen.

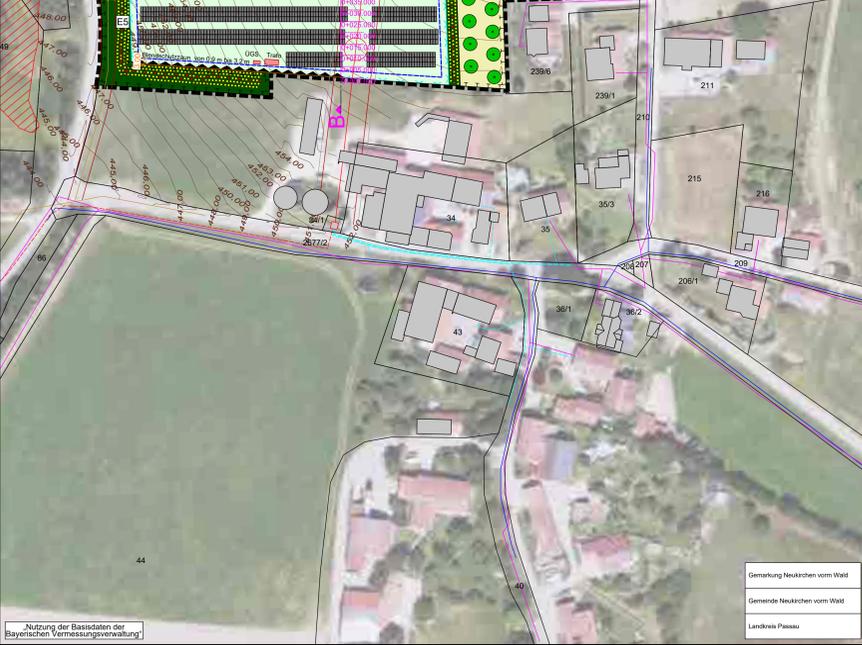
2.10 Flurschäden
Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit Gemeinde Neukirchen vorm Wald wiederherzustellen.

2.11 Entsorgung
Zur Anfall von Schadmüll bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind die jeweils geltenden Bestimmungen zu einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung einzuhalten. Im Zweifelsfall erfolgt dies in Abstimmung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 – Abfallrecht.

2.12 Bodenschutz
Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzeltaren Bodenschicht wären die §§ 6 bis 8 BBOdSchV zu beachten. Auf Landwirtschfts- und sonstigen Flächen im Außenbereich werden Photovoltaikmodule in der Regel mittels verankerter Stahlprofile im Boden verankert. Hierzu wäre § 5 BBOdSchV zu beachten (mögliche Zusatzbelastung durch vertikale Stahlprofile). Auf die Befestigung nach § 7 BBOdSchV wird hingewiesen.

2.13 Belange der Bayerwerk AG
Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leitstellen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernehmen wir keine Haftung. In den Mastbereichen und unter den Leitstellen muss unter Umständen auch mit Vogelskot gerechnet werden.

Der Schattenerwerb von Masten und der überspannenden Leitseele ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilpark gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangs der PV-Anlage ein Schlüsselreiser zu installieren. Die Kloten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselreiser stellt die Bayerwerk Netz GmbH.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)

Sondergebiet | **Bezeichnung der Nutzung**
SO Photovoltaik-Anlage

Grundflächenzahl (GRZ) | **Ersthöhe von Gebäuden**
0,60 FH 3,50m
0,60 MH 3,14m Modulhöhe

PLANLICHE HINWEISE

Höhenlinien
Flurgrenze mit Flurnummer
Baugrenzen
Maßnahmen
Bestandsgebäude
Zufahrt
5 m Radius um Strommasten
Trafos
Biotopkartierung mit Bezeichnung
Sparten der Gde. Neukirchen v. Wald mit Schutzzone 3 m - Schutzwassern (nachrichtlich übernehmen)
Sparten der Gde. Neukirchen v. Wald - Wasser - (nachrichtlich übernehmen)
Sparten der Telekom - (nachrichtlich übernehmen)
Sparten Gas - (nachrichtlich übernehmen)
Kabel Mittelspannung - (nachrichtlich übernehmen)
Kabel Niederspannung - (nachrichtlich übernehmen)
Freileitung Mittelspannung mit Schutzzone 8 m (nachrichtlich übernehmen)

Gemarkung Neukirchen vorm Wald
Gemeinde Neukirchen vorm Wald
Landkreis Passau

2. TEXTLICHE HINWEISE (4/4)

Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100): Bei Bauarbeiten und sonstigen nicht-elektrotechnischen Arbeiten z.B.
- Gerüstbau
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten,
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Anstengungsarbeiten,
- Bewegungen von Substraten und Bauhilfsmitteln

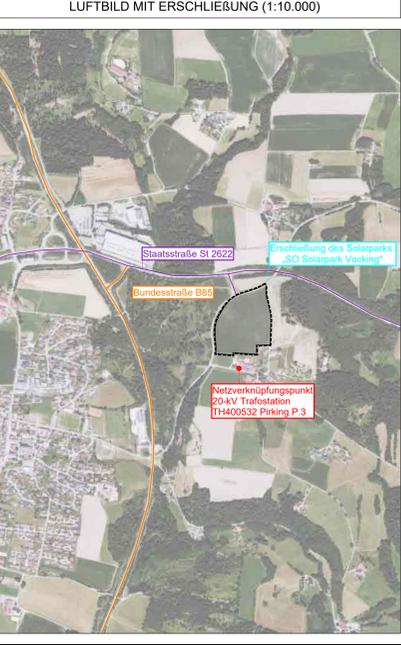
Müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Rost- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. Alle möglichen Bewegungen der Leitseele, sowie jede Bewegung oder Verlagerung, jedes Ausschwingen, Wegschleppen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei der Arbeit benutzt werden, sind in Betracht zu ziehen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Befestigungsbeschränkung ist darauf aufmerksam zu machen, dass Pläne für Bau- und Befestigungsvorhaben jeder Art der Bayerwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kasabau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

MODULSCHNITT (1:100)

8,87m
2,20m
3,14m
18°



LUFTBILD MIT ERSCHLIEßUNG (1:10.000)

VERFAHREN

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2023 bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2024 hat in der Zeit vom 01.03.2024 bis 04.04.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2024 hat in der Zeit vom 29.02.2024 bis 04.04.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2024 bis 08.07.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2024 bis 08.07.2024 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.08.2024 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 14.11.2024 bis 08.12.2024 (Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2024) gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 08.11.2024 bis 08.12.2024 (Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2024) gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abzugeben werden können.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2024 als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den (Siegel)

Erwin Braumann, 1. Bürgermeister

Passau, den (Siegel Genehmigungsbehörde)

11. Ausgefertigt
Neukirchen vorm Wald, den (Siegel)

Erwin Braumann, 1. Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu je nachdem Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „SO Solarpark Vocking“ ist damit in Kraft getreten. Auf Freizeitanlagen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird verwiesen.

Neukirchen vorm Wald, den (Siegel)

Erwin Braumann, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Vocking“

Gemeinde: Neukirchen vorm Wald
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Endfassung 12.12.2024

Übersichtsplan 1 : 25.000

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

Entwicklungsphase:
GeoPlan
Donau-Geopark 5, 3488 Osterhofen
FON: 09932 9444-0 FAX: 09932 9444-1
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: Solarpark_Vocking
Date: 08F_108_Schaub_Vocking_P1_04E
L2312146

HB = 891 / 1300 (1:200m)
Altplan