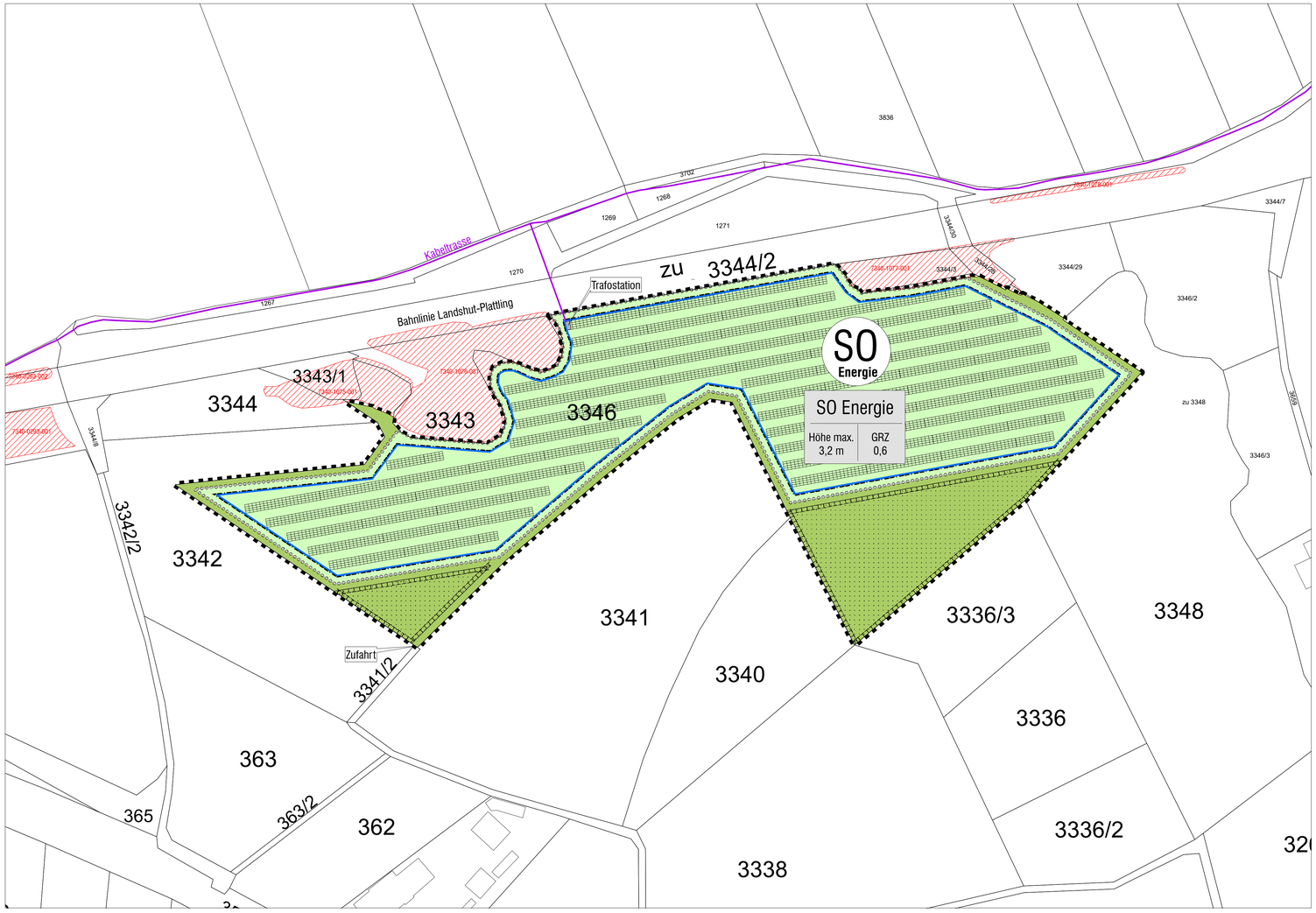
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

2.1 SO Energie — Sondergebiet „Energie" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Zwischen und unter den Solar-Gestelltischen extensive Wiesenflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Maß der baulichen Nutzung
3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

4.1 Baugrenze

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

5.1 private Grünfläche im Bereich der Einfriedung (extensives Grünland)

5.2 private Grünflächen im Bereich der Solarmodule (extensives Grünland)

6. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Natur und Landschaft

6.2 extensives Grünland

PLANLICHE HINWEISE

7. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten: Grenzen und Beschriftung

7.1 141 Flurstücksnummer

7.2 Flurstücksgrenze

8. Sonstige Planzeichen

8.1 schematische Aufstellung der Solarmodule

8.2 geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

9.1 Biotopflächen mit Nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191, 2253),
zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), mit W. v. 29.07.2017
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBL. I S. 1057, 1062) m. W. v. 13.05.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007 (GVBl. S 588),
zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408), m. W. v. 01.08.2019
Planzeichenverordnung -PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), m. W. v. 13.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV-
in der Fassung vom 1.1.2000 (GVBl. S. 30 BayRS 753-1-18-U), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 22.07.2014 (GVBL. S. 286)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706, 724), m. W. v. 01.12.2019
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 10.12.2019 (GVBl. S. 686)

2. SONDERGEBIET

2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

2.1.1 Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage mit Solar Modulen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,2 m über Gelände.

2.2 Einfriedung

2.2.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
Folgende Mindestabstände werden festgesetzt:
- zu Straßen 5 m
- zu landwirtschaftlichen Nutzflächen 1 m

Die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

2.3 Oberflächenwasser

2.3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

2.4 Rückbauverpflichtung

2.4.1 Die Nutzung des „Sondergebiets Erneuerbare Energie Lichtenseermoos" ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.

2.5 Nachnutzung

Nach Beendigung der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie sollen ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünfläche

3.1.1 Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßem autochthonem Saatgut (in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland, teilweise mit Heckenstrukturen, herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd ab 15.6., zweite Mahd im September); das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

3.1.2 Für Ansaat- und Pflanzarbeiten auf der Ausgleichsfläche sowie auf den Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut mit regionalen Herkünften zu verwenden.
Für die Ansaaten auf der Ausgleichsfläche sind sogenannte Naturgemische mit Herkunft aus dem betroffenen Gemeindegebiet zu verwenden. Für die Etablierung der Pflanzendecke ist auf eines oder mehrere der folgenden Verfahren zurückzugreifen:
- Samenreiches Mähgut aus geeigneten artenreichen Wiesenlebensräumen
- Samenkonzentrat, das durch Druschverfahren aus frischem Schnittgut oder Heu gewonnen wurde

Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

4.2 Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3346 (Tf) ist als extensives Grünland herzustellen. Für die Ansaaten auf der Ausgleichsfläche sind sogenannte Naturgemische mit Herkunft aus dem betroffenen Gemeindegebiet zu verwenden. Für die Etablierung der Pflanzendecke ist auf eines oder mehrere der folgenden Verfahren zurückzugreifen:
Samenreiches Mähgut aus geeigneten artenreichen Wiesenlebensräumen
Samenkonzentrat, das durch Druschverfahren aus frischem Schnittgut oder Heu gewonnen wurde. Diese wird durch einzelne Streifen gegrubbert und eingesät.
Damit sichergestellt werden kann, dass zum Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung geeignetes Saatgut in ausreichender Menge vorhanden ist, ist die Vorgabe frühzeitig in der Vorhabensplanung zu berücksichtigen.
Die Flächen sind durch Beweidung oder durch eine ein- bis zweimal jährliche Mahd zu mähen (erste Mahd ab 15.6., zweite Mahd im September) . Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen, Gülleausbringung und Kalkung sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Die Ansaat und Pflege sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Es wird eine extensive Beweidung vorgesehen oder alternativ eine ein- bis zweimalige Mahd der gesamten Wiesenfläche im Bereich der Photovoltaikanlage und im Bereich der Ausgleichsfläche pro Jahr mit festgesetzt (erste Mahd ab 15.6., zweite Mahd im September). Das Mähgut ist in auf der gesamten Fläche umgehend aus dem Bereich der Photovoltaikanlagen zu entfernen. Nach Ablauf der drei Jahre muss das Mähgut auf den Flächen direkt unter den Modulen nicht mehr entfernt werden und kann auf der Fläche verbleiben.
Im Bereich der Photovoltaikanlage und in ihrem Randbereich aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

4.2.2 Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen.

4.2.3 Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

4.2.4 Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten.
Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Niederviehbach sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG).zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Niederviehbach einzutragen.
Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und müsste als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.

5 ARTENLISTE (GEHÖLZE)

Bäume, Heister 3xv, m.B., 12/14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifoia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Strauchar ten: Sträucher 2xv, o.B. 60-100
Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A Brandschutz

1. Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier 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.
3. Leitungsbau: Sollte ein Leitungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 vom Vorhabensträger zu tragen.
4. Ansprechpartner: Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen. Diese ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
5. Feuerwehrzufahrten: Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

B Immissionsschutz

1. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftreten.
2. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

C Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDschG.

D DB Kommunikationstechnik GmbH

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblatts der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

E Autobahndirektion Südbayern

Die Errichtung einer Übergabeschutzstation innerhalb der Bauverbotszone (40 m Bereich) nach § 9 Abs.1 FStrG ist nicht zulässig.

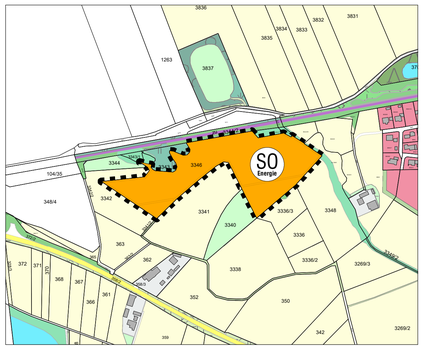
F Infrastrukturelle Belange

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb), Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) sowie Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind von allen Forderungen freizustellen. Die Zauneinfriedung der Photovoltaikanlage muss einen Abstand von 5 m zur Bahntrasse einhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Vorhandene Bahnanlagen und Entwässerungseinrichtungen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewähren

G Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahn Nähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen vorzulegen.

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.04.2019 und 02.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" in der Fassung vom 02.07.2019 hat in der Zeit vom 06.08.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" in der Fassung vom 02.07.2019 hat in der Zeit vom 06.08.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" in der Fassung vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2019 bis 24.01.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" in der Fassung vom 03.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" gemäß § 10Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
Gemeinde Niederviehbach

(Siegel)

.....
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

....., den .....
Gemeinde Niederviehbach

(Siegel)

.....
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese" 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.

....., den .....
Gemeinde Niederviehbach

(Siegel)

.....
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE"

N

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

AUFHEBUNGSPLAN
STAND 10.03.2026

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

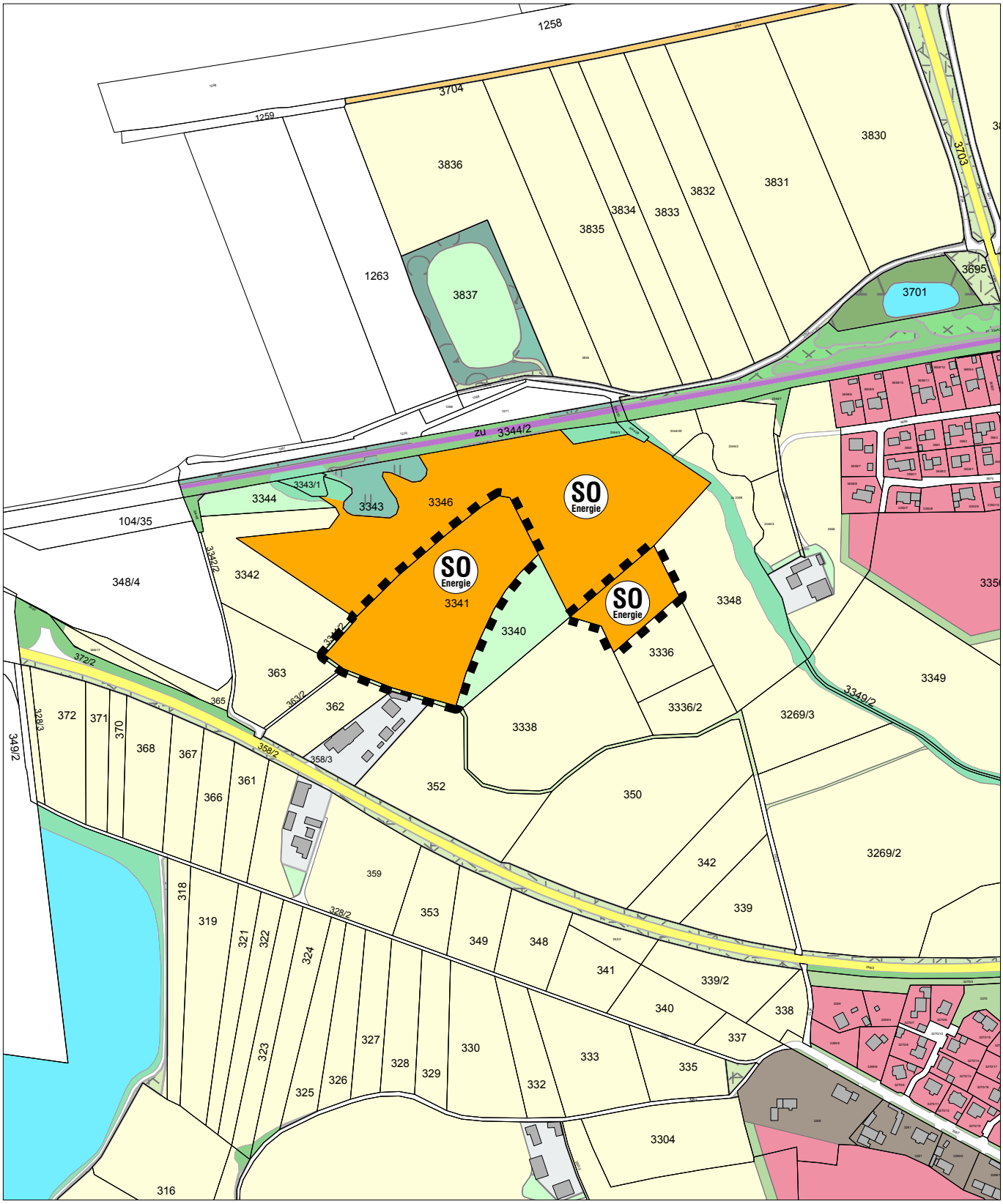
M 1:1.000 DATUM: 07.04.2020 P1115

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

"SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE II"
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 14

PLANUNG M 1:5.000 STAND 10.11.2026

N



BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

2.1 SO Energie – Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Zwischen und unter den Solar-Gestelltischen extensive Wiesenflächen
(Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1 Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Maß der baulichen Nutzung
3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

4.1 Baugrenze

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

5.1 private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

5.1 private Grünfläche im Bereich der Einfriedungen (extensives Grünland)

5.2 private Grünfläche im Bereich der Solarmodule (extensives Grünland)

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Lichtenseer Bach

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Ausgleichsfläche

7.2 extensives Grünland

7.3 Einzelbaum, zu erhalten

PLANLICHE HINWEISE

7. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten: Grenzen und Beschriftung

7.1 3346 Flurstücksnummer

7.2 Flurstücksgrenze

8. Sonstige Planzeichen

8.1 schematische Aufstellung der Solarmodule (Lage variabel)

8.2 Aufstellfläche Batteriespeicher (Lage variabel)

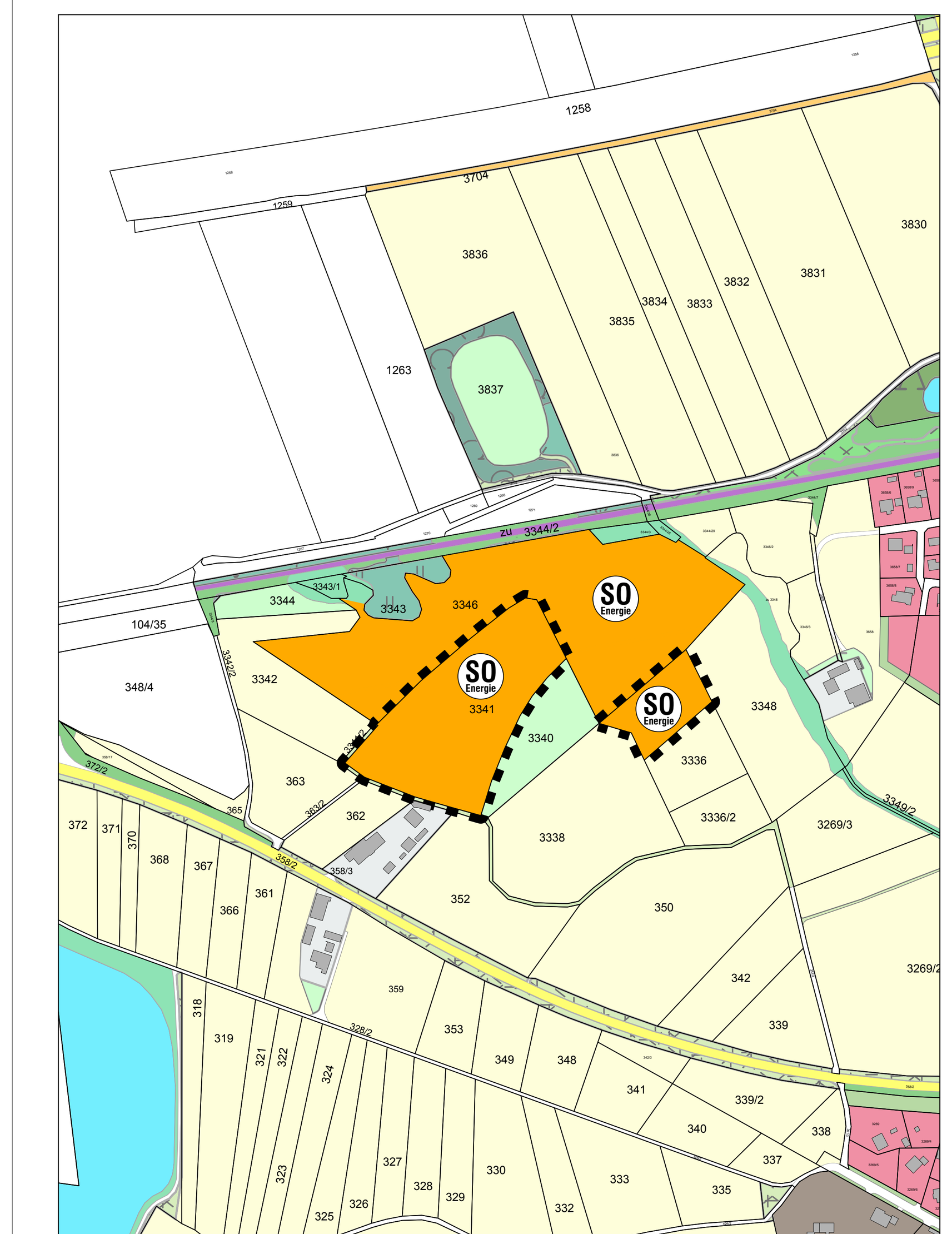
8.2 geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,20 m)

8.3 Einzelbaum, außerhalb des Geltungsbereichs

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

9.1 Biotopflächen mit Nummer

ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNV0-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayB0-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzV0-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayB0- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. SONDERGEBIET

2.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

2.1.1 Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen, photovoltaisch-thermische Solarmodulen und Trafostationen, Batteriespeicher, bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 4,0 m über Gelände sowie bauliche Anlagen zur Speicherung von Energien sowohl aus der PV-Anlage (Grünstromspeicher) als auch aus dem öffentlichen Netz (Graustromspeicher) mit jeweils allen dazugehörigen technischen Nebenanlagen.
Ebenso ist die Errichtung einer Lagerstätte für Betriebsmittel der PV-Anlage und des Energiespeichers bis zu einer Grundfläche von 30 m2 und einen Rauminhalt von maximal 75 m3 zulässig.

2.2 Einfriedung

2.2.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Die Durchlässigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere ist zu gewährleisten.
Dies kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:
- einen Mindestbodenabstand von 15 cm oder
- durch eine Maschenweite des Zauns von 10/10 cm in Bodennähe oder
- durch Durchlassöffnungen für Kleintiere in einem Abstand von max. 30 m
Folgende Mindestabstände werden festgesetzt:
- zu Straßen 5 m
- zu landwirtschaftlichen Nutzflächen 1 m
Die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

2.3 Oberflächenwasser

2.3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

2.4 Rückbauverpflichtung

2.4.1 Die Nutzung des Sondergebiets ist nur solange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.

2.5 Nachnutzung

Nach Beendigung der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie sollen ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sowie Grünflächen im Baufeld sind mit standortgemäßem Saatgut als extensives Grünland herzustellen und zu erhalten (alt. Sukzession). Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Soweit eine extensive Beweidung der Fläche unter den Modulen beabsichtigt ist, besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Befreiung von der Festsetzung zur Bodenfreiheit der Einfriedung, die aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger getroffen werden soll.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Extensives Grünland

Herstellung
Die interne Ausgleichsfläche wird als extensives Grünland hergestellt.
Für die Wiesenansaat der Ausgleichsflächen wird eine Übertragung von Mahdgut aus einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche angestrebt, alternativ ist jedoch auch eine Ansaat mit Regio-Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16: „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) möglich.
Vor der Ansaat erfolgt eine 2-jährige Aushagerung mit 3 Schnitten pro Jahr bei Abfuhr des Mahdguts.

Pflege
Die Pflege erfolgt durch eine 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.08., Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Abfuhr des Mahdguts frühestens zwei Tage nach der Mahd. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendungen sind nicht zulässig. Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

TEXTLICHE HINWEISE

A Brandschutz

Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier 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.
Leitungsbau: Sollte ein Leitungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 vom Vorhabensträger zu tragen.
Ansprechpartner: Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen. Diese ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
Feuerwehrzufahrten: Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

B Immissionsschutz

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftreten.
Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

C Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDschG.

D DB Kommunikationstechnik GmbH

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblatts der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/ Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

E Autobahndirektion Südbayern

Die Errichtung einer Übergabeschutzstation innerhalb der Bauverbotszone (40 m Bereich) nach § 9 Abs.1 FStrG ist nicht zulässig.

F Infrastrukturelle Belange

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Photovoltaik-bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb), Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) sowie Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind von allen Forderungen freizustellen. Die Zauneinfriedung der Photovoltaikanlage muss einen Abstand von 5 m zur Bahntrasse einhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Vorhandene Bahnanlagen und Entwässerungseinrichtungen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewähren

G Hinweise für bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahn Nähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... und .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ gemäß § 10Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

...., den ....
Gemeinde Niederviehbach
(Siegel)
....
Simon Hackl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

...., den ....
Gemeinde Niederviehbach
(Siegel)
....
Simon Hackl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese II“ 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.

...., den ....
Gemeinde Niederviehbach
(Siegel)
....
Simon Hackl, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE II"

VORENTWURF

N

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PLANVERFASSER:



Längst & Schirferneder Landschaftsarchitektur GmbH
ANJA SCHIRFERNEDER
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

Am Kellenbach 21 84036 Kumhausen
Telefon +49 871 55751 | info@ls-landschaft.de | www.ls-landschaft.de

M 1:1.000 DATUM: 12.10.2026 P1456