

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 14.10.2025

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
SCHULSTRASSE 1
84183 NIEDERVIEHBACH



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Beschaffenheit des Planungsgebietes**
- B) Anlass der Änderung**
- C) Flächenverteilung**
- D) Geplante bauliche Nutzung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

Die ausgewiesenen Flächen wurden ursprünglich intensiv ackerbaulich genutzt. Zwischenzeitlich wird ein Großteil der Fläche wie geplant als Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt. Der Bereich, der durch das Deckblatt Nr. 1 verändert werden soll, ist im aktuellen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (Extensivgrünland) dargestellt.

Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des bereits festgesetzten Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Dieser muss somit nicht geändert werden, sondern nur der rechtskräftige Bebauungsplan.

B) Anlass der Änderung

Durch die geänderten Vorgaben im EEG 2023, insbesondere die Erweiterung der Korridorbreite für Vorbelastungen entlang von Bahnlinien von bisher 110 m auf nunmehr 500 m, ergeben sich neue Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem betreffenden Grundstück.

Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des bereits festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll im südlichen Bereich des Bebauungsplanes angepasst werden. Des Weiteren sollen in diesem Bereich auch Batteriespeicher und eine Lagerstätte für Betriebsmittel errichtet werden dürfen.

Im Folgenden werden nur die Veränderungen zum rechtskräftigen Stand behandelt.

C) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 32.579 m².

Die Flächenverteilung hat sich wie folgt verändert:

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	26.896 m ²
- private Grünflächen	5.550 m ²
- Lichtenseer Bach	133 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	32.579 m²

D) Geplante bauliche Nutzung

Das Sondergebiet dient der Nutzung erneuerbarer Energien gemäß des EEG 2023 sowie der Speicherung der vor Ort erzeugten Energie mithilfe eines Batteriespeichers. Durch die Installation beider Systeme kann die vor Ort erzeugte Energie direkt gespeichert und bedarfsgerecht abgerufen werden, unabhängig von der aktuellen Stromerzeugung der PV-Anlage. Überschüsse der PV-Anlage können im Batteriespeicher zwischengespeichert werden, was dazu beiträgt, das Stromnetz zu entlasten und Spitzenlasten abzufangen. Durch die lokale Speicherung und Nutzung wird die Abhängigkeit von fossilen Backup-Systemen oder netzbasierter Energie reduziert, was die Umweltbelastung verringert. Dennoch ist vorgesehen, den Batteriespeicher auch als sogenannten Graustromspeicher zu nutzen, um neben Grünstrom auch Strom aus dem öffentlichen Netz zu speichern. Ebenso soll 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 sein. Die maximale Aufbauhöhe der Anlagen beträgt 4,0 m über OK-Gelände.

Die geplanten Elemente für die Freiflächen-Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert. Die Abstände zwischen den Elementen betragen ca. 5 m. Die maximale Modulhöhe beträgt 4,0 m über OK-Gelände. Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig ist. Dadurch kommt es zu keiner Veränderung des Oberflächenabflusses.

Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun, hierbei ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Eine Einzäunung der Fläche ist aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich.

E) Sonstiges

Erschließung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Bodendenkmalpflege

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Anschluss an das Stromnetz

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Land- und Forstwirtschaft

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Um eine Verschattung zu vermeiden, beschränkt sich die Durchgrünung des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen auf eine krautige Bodenvegetation (Magerwiese, Weide), die alternativ regelmäßig extensiv gemäht bzw. beweidet wird. Die Ansaat wird mit Regiosaatgut, bzw. mithilfe Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen durchgeführt.
- Auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.
- Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen auch die neuen gesetzlichen Anforderungen umgesetzt werden. Dies umfasst den gemäß des Ministerialschreibens vom 05.12.2024 den Wegfall des Ausgleichsbedarfs für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die dadurch freiwerdenden Flächen sollen als mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bebaubare Flächen ausgewiesen werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.2	Einleitung	7
G.2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans	7
G.2.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	7
G.3	Artenschutzrechtlicher Beitrag	7
G.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
G.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
G.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	8
G.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	8
G.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	8
G.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
G.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	10
G.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
G.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

G.2 Einleitung

G.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Änderungsverfahrens ist die südliche Erweiterung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage. Hintergrund hierfür sind die geänderten Vorgaben des EEG 2023, insbesondere die Ausweitung der Korridorbreite für Vorbelastungen entlang von Bahnlinien von ursprünglich 110 m auf nunmehr 500 m. Des Weiteren sollen in diesem Bereich auch Batteriespeicher und eine Lagerstätte für Betriebsmittel errichtet werden dürfen.

Die ausgewiesenen Flächen wurden ursprünglich intensiv ackerbaulich genutzt. Zwischenzeitlich wird ein Großteil der Fläche wie geplant als Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt. Der Bereich, der durch das Deckblatt Nr. 1 verändert werden soll, ist im aktuellen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (Extensivgrünland) dargestellt.

Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des bereits festgesetzten Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Dieser muss somit nicht geändert werden, sondern nur der rechtskräftige Bebauungsplan.

G.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021) sowie das Schreiben der Obersten Baubehörde mit Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024.

G.3 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

G.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

G.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die sich durch die neuen Rahmenbedingungen ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten bliebe das Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit zur Förderung des Klimaschutzes ungenutzt.

G.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

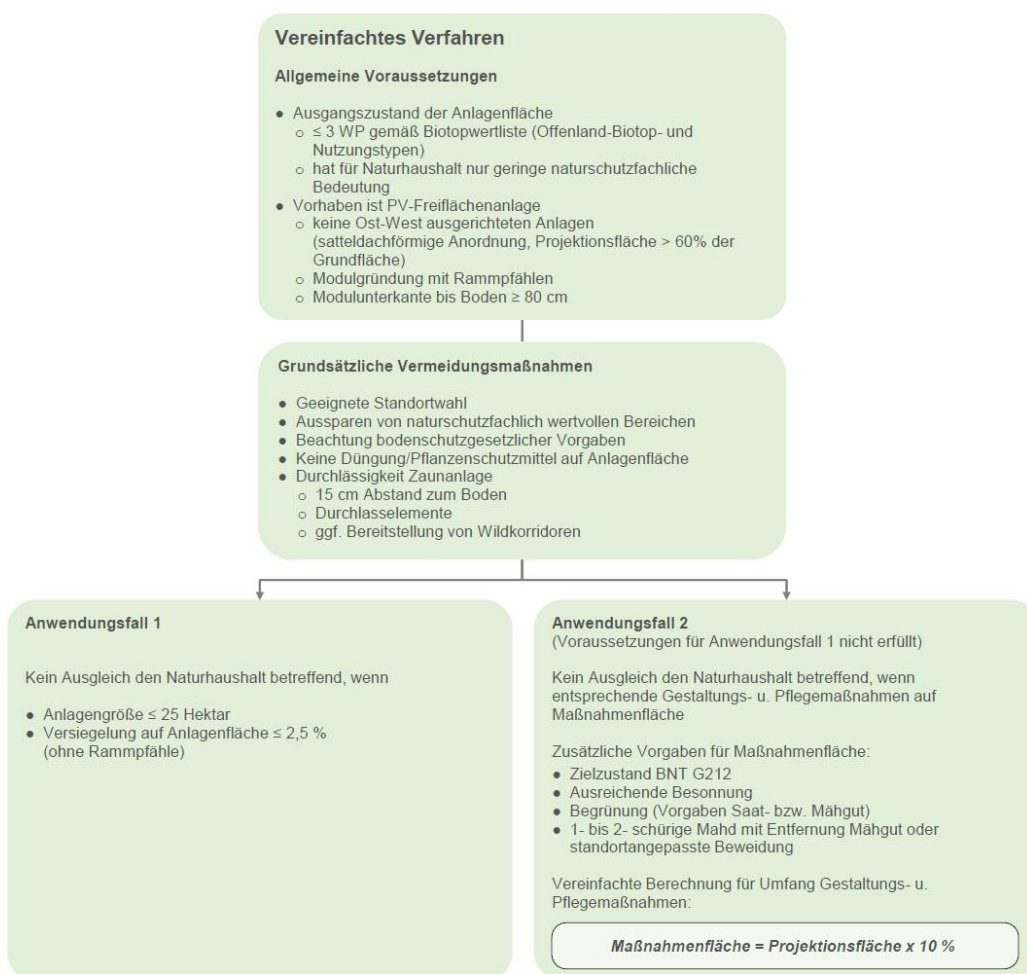
G.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei dem Sondergebiet Erneuerbare Energien werden die Hinweise der Obersten Baubehörde zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen gem. Schreiben der Obersten Baubehörde vom 05.12.2024 herangezogen, da diese den spezifischen Charakter und die besonderen Anforderungen solcher Vorhaben berücksichtigen und eine fachlich fundierte sowie rechtssichere Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB unterstützen.

Für das Vorhaben ist der Anwendungsfall 1 des vereinfachten Verfahrens maßgeblich.

Allgemeine Voraussetzungen und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren

Bei Einhaltung der Vorgaben des Anwendungsfalls 1 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, sodass kein Ausgleich erforderlich ist (s. Abb. 1.).



Darüber hinaus sind ggf. ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder dem Ausgleich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ umzusetzen.

Abb. 1: Übersicht vereinfachtes Verfahren (Quelle: Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen, StMB 2024)

Die in Abbildung 1 aufgeführten Voraussetzungen und Vorgaben für den Anwendungsfall 1 werden im vorliegenden Fall des Sondergebietes Erneuerbare Energien vollständig erfüllt. Für einen Batteriespeicher und eine Lagerstätte für Betriebsmittel in Kombination mit einer PV-Anlage sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Eine detaillierte Darstellung erfolgt in der nachfolgenden Ausführung.

Ausgangszustand der Anlagenfläche

Die geplante Anlagenfläche entspricht gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – dem Biotop- und Nutzungstyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“, der als Offenland-Biotop- und Nutzungstyp mit einem Grundwert von 2 bewertet wird. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im gesamten Vorhabengebiet weist die Fläche eine nur geringe naturschutzfachliche Relevanz für die Schutzgüter des Naturhaushalts auf.

Bauliche Ausgestaltung

Die Photovoltaikmodule werden auf einer Unterkonstruktion per Rammpfählen errichtet, die in Süd-Ausrichtung angeordnet ist. Die von den Modulen in Anspruch genommene Fläche (Projektionsfläche = horizontale Projektionsfläche der Modulfläche) beträgt weniger als 60 % der Grundfläche des Gesamtvorhabens (Anlagenfläche = Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung). Der Abstand der Modulunterkante zum Boden beträgt mindestens 80 cm.

Flächengröße und Versiegelung

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst 3,2 ha und liegt damit deutlich unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 25 ha.

Im Hinblick auf die Versiegelung beschränkt sich die dauerhaft versiegelte Fläche auf folgende Anlagen:

Trafostationen	2 Stück	20 m ²
Wechselrichter	2 Stück	6 m ²
Batteriespeicher	4 Stück	60 m ²
<u>Lagerstätte für Betriebsmittel</u>	<u>1 Stück</u>	<u>30 m²</u>
Gesamtfläche		116 m²

Somit ergibt sich eine dauerhaft versiegelte Fläche von insgesamt 116 m². Der daraus resultierende Versiegelungsgrad liegt deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 2,5 % bezogen auf die Anlagenfläche.

Zusammenfassung

Unter den dargestellten Voraussetzungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Somit ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG erforderlich.

G.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage und die vorbelastete Lage an der Bahnlinie sind die Flächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen prädestiniert und sind daher bevorzugt zu verwenden.

G.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021) sowie das Schreiben der Obersten Baubehörde mit Hinweisen zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung für PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niederviehbach sowie das ABSP Dingolfing-Landau und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet. Eine ökologische Baubegleitung während der Umsetzung des Vorhabens ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben einzuschalten.

G.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Änderungsverfahrens ist die südliche Erweiterung der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage. Hintergrund hierfür sind die geänderten Vorgaben des EEG 2023, insbesondere die Ausweitung der Korridorbreite für Vorbelastungen entlang von Bahnlinien von ursprünglich 110 m auf nunmehr 500 m. Neben der Erzeugung von Solarstrom wird die Möglichkeit der vorübergehenden Speicherung mithilfe eines Batteriespeichers geschaffen. Diese kombinierte Nutzung hat den Vorteil, dass die Energie effizienter genutzt und die Einspeisung ins Stromnetz flexibler gestaltet werden kann. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Lagerstätte für Betriebsmittel als zulässige Nutzung in den Plan aufzunehmen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Gemeinde Niederviehbach, 14.10.2025

.....
Johannes Birkner, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-

neu gefasst am 03.11.2017,

zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

neu gefasst am 21.11.2017

Bayerische Bauordnung -BayBO-

zuletzt geändert am 23.12.2020

Planzeichenverordnung –PlanzVO-

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 -BayBO- 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. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). 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 Erneuerbare Energie Lichtenseermoos“ 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 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.

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.

Feuerwehrezufahrten: Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt 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.

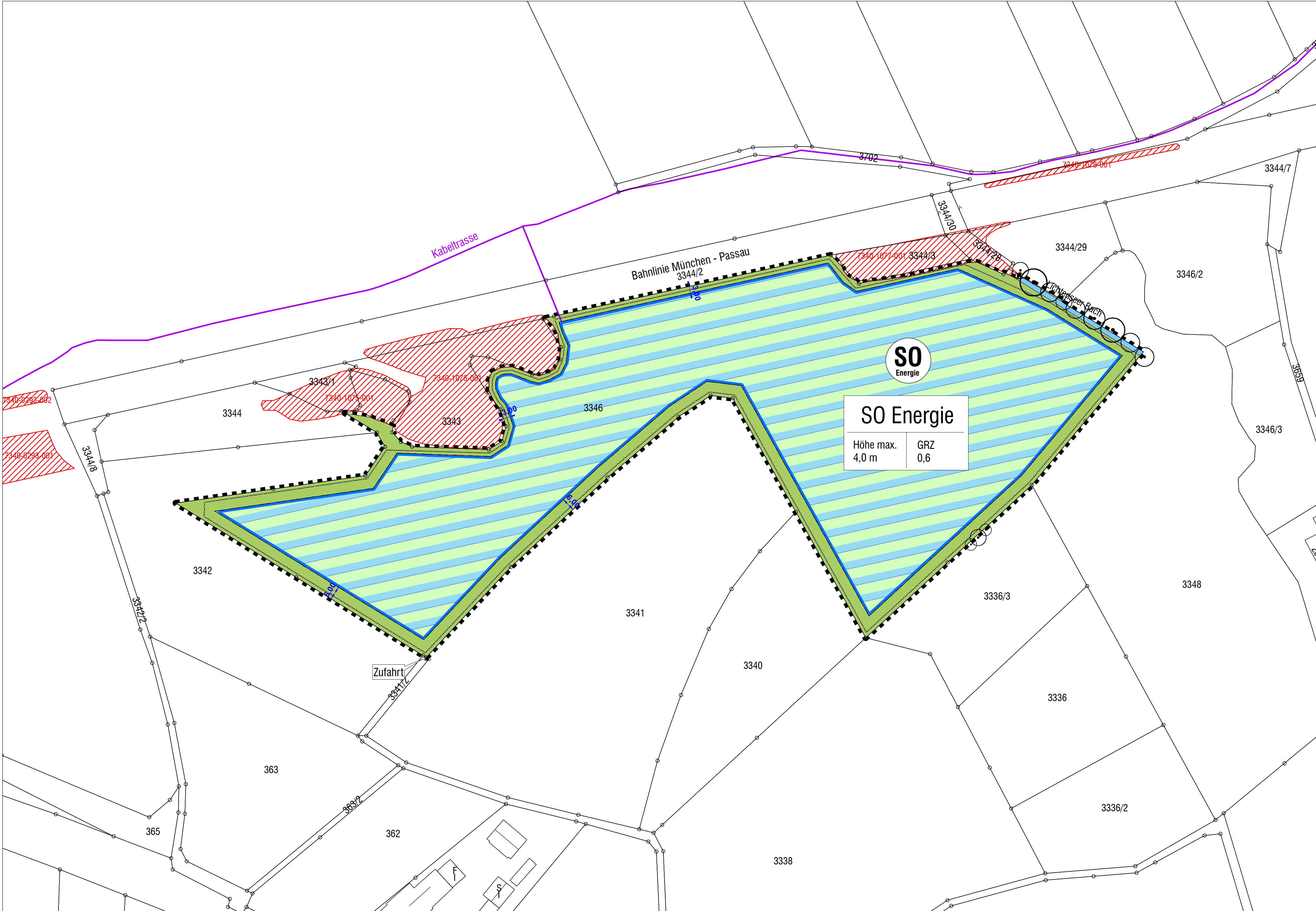
F Infrastrukturelle Belange

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.

DECKBLATT NR.1 ZUM 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)

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

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

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

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

1. Baugrenze

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

1. private Grünfläche (extensives Grünland)

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

1. Lichenseer Bach

PLANLICHE HINWEISE

- 7. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten: Grenzen und Beschriftung

7.1 3346 Flurstücksnummer

7.2 Flurstücksgrenze

- 8. Sonstige Planzeichen

1. schematische Aufstellung der Solarmodule mit dazwischenliegenden extensiven Grünland

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch –BauGB–
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung –BauNVO–
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung –BayBO–
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanZVO–
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 –BayBO– 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 Einriedung

2.2.1 Eine Einriedung 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 Erneuerbare Energie Lichtenseemoos“ 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 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 Mahgut 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 Mahgut 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.

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 Rohrleitungssnetzes 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.
Feuerwehrezufahrt: Sofern die baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt 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 Kabelmerkblatts und des Merkblatts der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erarbeiten 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 auszuführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

- E Autobahndirektion Südbayern

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

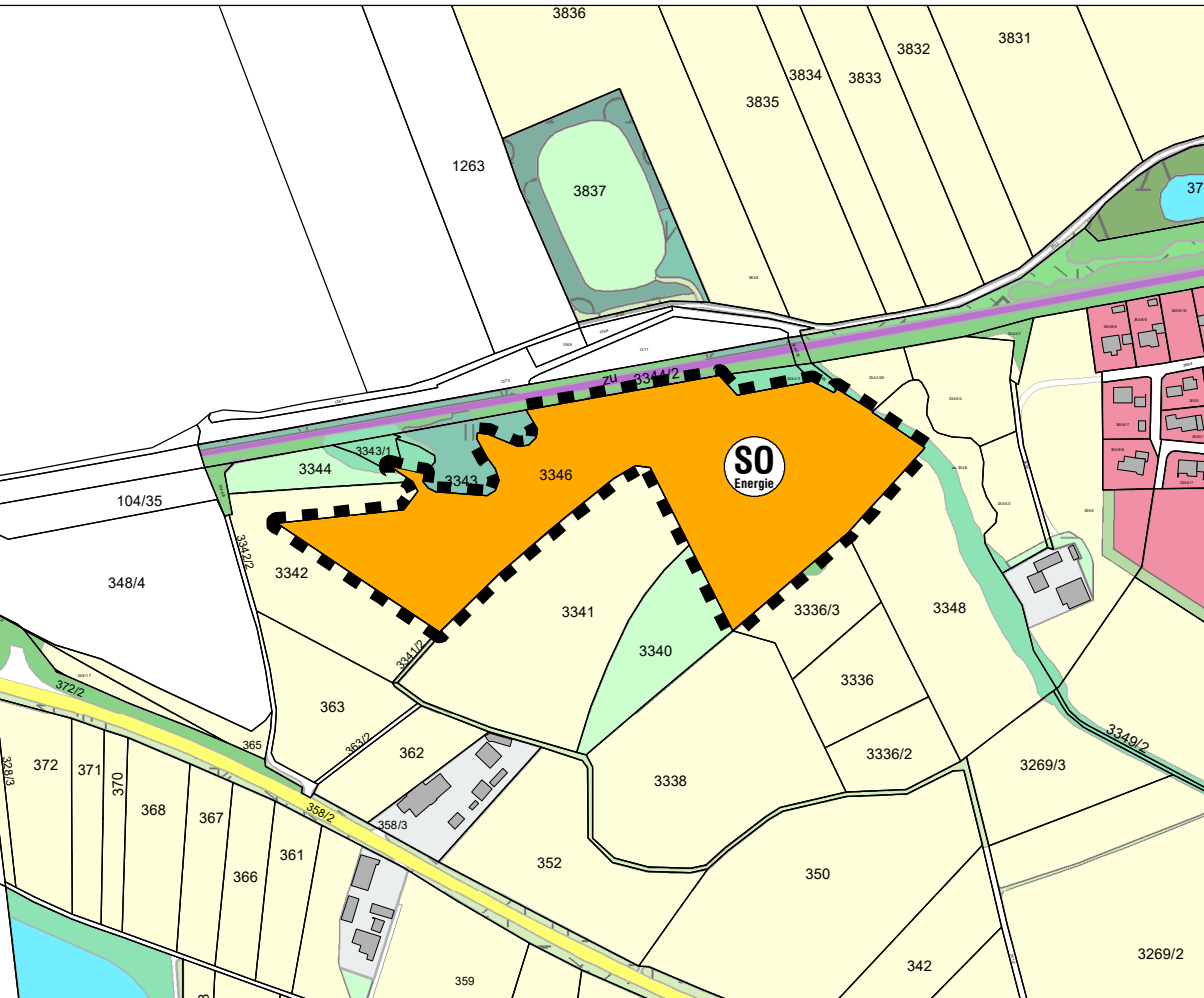
- F Infrastrukturelle Belange

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 Lärmimmissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staueneinwirkungen 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 Bahnlrassse 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 Bauherren 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 und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ 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 des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ 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 des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplans „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ 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 das Deckblatt Nr. 1 zum 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 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Erneuerbare Energie Rothhauser Wiese“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplans „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

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIE ROTHHAUSER WIESE"

VORENTWURF

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



PLANVERFASSER:



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien
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

14.10.2025

P1456