

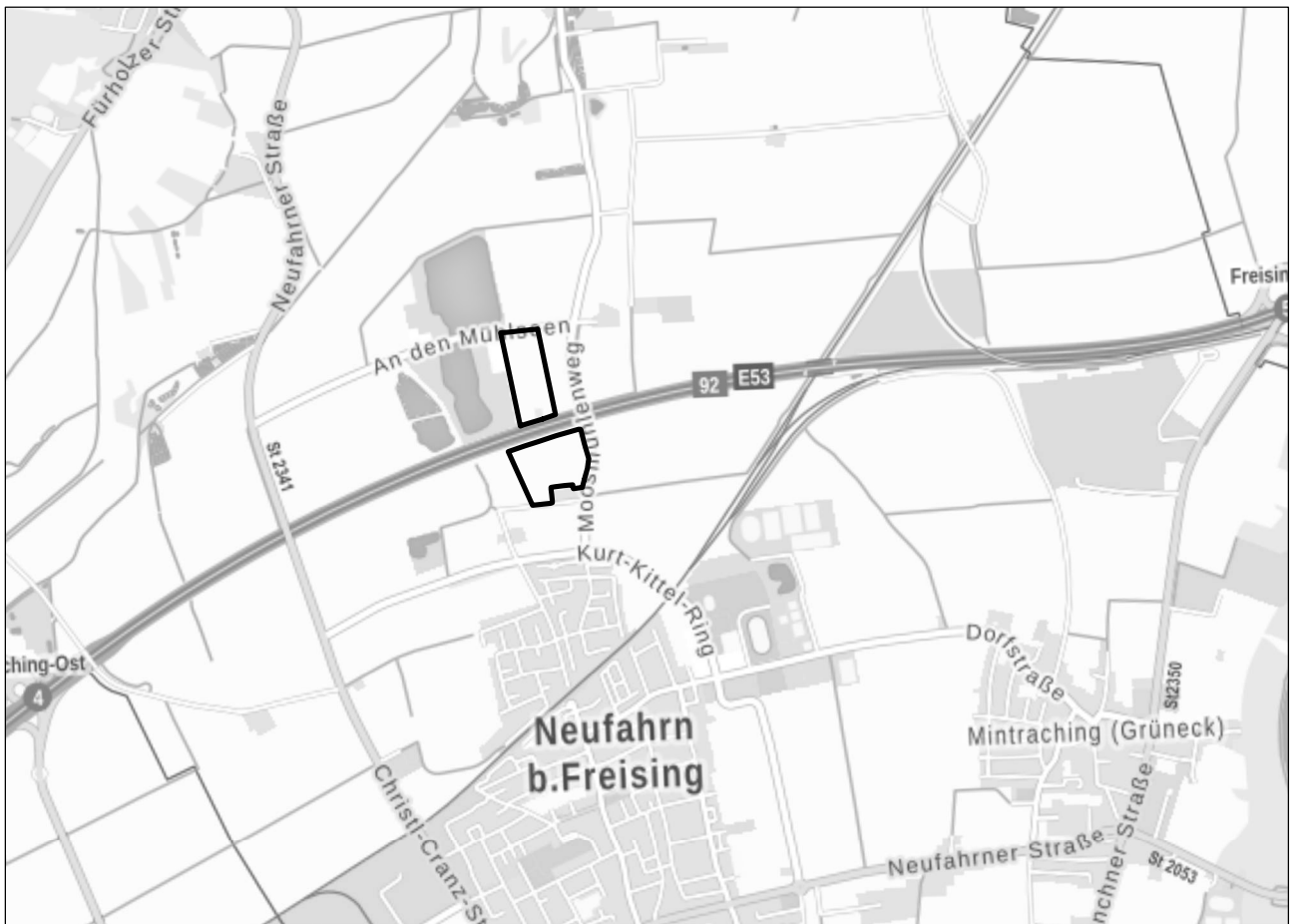


Gemeinde Neufahrn b. Freising
Landkreis Freising

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142

"Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte"

- Vorentwurf -



Übersichtslageplan M 1:30.000

DATUM: 31.03.2025 - Vorentwurf

Planungsträger:

Vorhabenträger

Bürger Energie Genossenschaft - Freisinger Land eG
Angerbrunnenstraße 12
85356 Freising

Entwurfsverfasser:

peb
GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
AUGSBURGER STRASSE 15 85221 DACHAU
TELEFON 08131/666 58 06 FAX 08131/666 58 07
INFO@PEB-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE



A PLANZEICHNUNG
VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN



SO	2A
GRZ	GR-N
0,5	200
M-OK	WH
4,00	4,00

SO	2B1
GRZ	GR-N
0,5	75
M-OK	WH
3,50	4,00

SO	2B2
GRZ	GR-N
0,5	25
M-OK	WH
3,50	4,00

SO	2B3
GRZ	GR-N
0,1	150
M-OK	WH
-	4,00



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 142

"Freiflächen-Photovoltaikanlagen an der A 92, Projektzone Mitte"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10, 10a und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) -in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung- diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als


SATZUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (vgl. A) UND TEXT



1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


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

- 2.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien - Photovoltaik
- 2.2 Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien - Photovoltaik dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur gewerblichen Nutzung der Sonnenenergie.
- 2.3 Zulässig sind:
- Gebäude und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage sowie zur Zwischenspeicherung von Strom erforderlich sind.
Über die aufgeständerten Solar-Module hinaus sind dies z. B. Elektrofunktionsgebäude für Trafos, Speicher und zentrale Wechselrichter, Schalt- und Übergabestationen
 - Versorgungsleitungen
 - Einfriedungen und Blendschutz-Zaunanlagen
 - Pflegeumfahrung

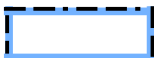

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 3.2  Nummer von abgegrenzten Sondergebieten (Solarfelder 2A, 2B1, 2B2 und 2B3) mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 - Art der Nutzung
2 - Nummer des Solarfeldes
3 - zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4 - zulässige Grundfläche für Gebäude / Nebenanlagen (GR-N) in qm als Höchstmaß
5 - zulässige Höhe der Modulfläche (M-OK) in m als Höchstmaß
6 - zulässige Wandhöhe für Gebäude/Nebenanlagen (WH) in m als Höchstmaß
- 3.4 Zur Berechnung von Grundfläche und Grundflächenzahl ist die Summe der von den aufgeständerten Solarmodulen übershirmten Flächen (Außenmaße der Unterkonstruktion) in lotrechter Projektion zuzüglich der Flächen von erforderlichen Gebäuden / Nebenanlagen anzusetzen.

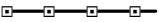
4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


- 4.1  Baugrenze

5 Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1  Zulässige Gebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen dürfen nur auf den durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 5.2  Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung: Nebenanlage (z.B. Speicher, Trafo, Übergabestation)

5.3 Zulässige Gebäude und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der A 92 zulässig.

5.4  Einfriedung / Zaunanlage

5.5  Einfriedung / Blendschutz-Zaunanlage

6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 Bauliche Gestaltung der PV-Module

6.1.1 M-UK 1,00 zulässige Höhe der Module über natürlichem Gelände in m als Mindestmaß

6.1.2 M-N 20 zulässige Neigung der Module in Grad als Höchstmaß

6.1.3 M-dR 4,00 zulässige Breite der freizuhaltenden Grünlandstreifen (lichter Reihenabstand zwischen den Modulreihen) in m als Mindestmaß

6.1.4 Module müssen auf Abstand zueinander (mind. 10 mm) verbaut werden.

6.1.5 Module im Solarfeld 2A sind gegenüber der Südausrichtung um 45° nach Westen zu orientieren (+45° Süd-Azimut).

6.1.6 Module im Solarfeld 2B1 sind in Südausrichtung zu orientieren (0° Süd-Azimut), Module im Anlagenteil 2B2 sind um 45 Grad nach Westen auszurichten (+45° Süd-Azimut).

6.1.7 Die Gründung der Solar-Module erfolgt mittels Rammfundamenten, Beton- oder sonstige oberirdische Fundamente sind nicht zulässig. Die Tiefe der Verankerung wird auf das statisch unbedingt notwendige Maß beschränkt.

6.1.8 Für die Gründung der Module sind nur schadstofffreie Baumaterialien (metallfreie Materialien oder zinkfreie Alternativen wie Aluminium, Edelstahl, unverzinkter Stahl) zulässig. Alternativ sind auch speziell verzinkte Profile mit wirkstabilen Zink-Magnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen dann zulässig, wenn über ein Bodengutachten und ein Hersteller-Zertifikat zur ZAM-Legierung folgende Nachweise erbracht werden:

- unter den örtlichen Grundwasser- und Bodenverhältnissen werden die Vorgaben (Vorsorgewerte, zulässige Zusatzbelastung) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten;
- unter den gegebenen Standortbedingungen ist die Korrosionsbeständigkeit der Schutzlegierungen so hoch bzw. die Zinkfreisetzung so minimiert, dass die zulässigen zusätzlichen jährlichen Frachten von Zink über alle Wirkungspfade in den Boden gemäß BBodSchV sowohl in der ungesättigten Zone als auch im Grundwasserschwankungsbereich nicht überschritten werden.

6.1.9 Für die oberirdische Befestigung der Module sind über die in B 6.1.8 genannten Baumaterialien hinaus auch feuerverzinkte Träger an Stellen zulässig, die nicht an Tropfkanten liegen.

6.2 Bauliche Gestaltung von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen

6.2.1 Die erforderlichen Gebäude / Nebenanlagen sind nur 1-geschossig zulässig, eine Unterkellerung ist unzulässig.

6.2.2 Es sind nur Flachdächer zulässig; Dachdeckungen in Form einer Zink-, Blei- oder Kupferbedachung sowie Dachaufbauten sind unzulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

6.3 Bauliche Gestaltung der Einfriedung / Zaunanlage

6.3.1 Ausführung als Maschendrahtzaun, Stab- oder Gittermattenzaun, kein Stacheldraht; ein Übersteigschutz ist zulässig; massive Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern oder Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

6.3.2 Die zulässige Höhe des Zauns beträgt max. 2,30 m (inkl. Übersteigschutz) über natürlichem Gelände.

6.3.3 Ein Abstand des Zauns von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten.

6.4 Bauliche Gestaltung des Blendschutzzauns

6.4.1 Zum Schutz vor Blendwirkungen ist auf Solarfeld 2A eine ganzjährig blickdichte Abschirmung (Blendschutzzaun) plangemäß (B 5.4) zu errichten.

6.4.2 Ausführung in ähnlicher Weise wie Zaunanlage (B 6.3) mit zusätzlicher Sichtschutzfolie; kein Stacheldraht; kein Übersteigschutz; massive Sockel, durchgängige Fundamente sowie Mauern sind nicht zulässig.

6.4.3 Die zulässige Höhe des Zauns beträgt in Abhängigkeit der Modulhöhe max. 4,00 m über natürlichem Gelände.

6.4.4 Ein Abstand des Blendschutzzauns von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten.

6.5 Eine Außenbeleuchtung der Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

7 Werbeanlagen

7.1 Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

7.2 Je Solarfeld ist eine unbeleuchtete Informationstafel mit einer Ansichtsfläche von maximal 4 m² zulässig. Diese ist an der Zaunanlage im Bereich einer Zufahrt oder an der jeweiligen Übergabestation vorzusehen.

8 Verkehrsflächen und Erschließungsflächen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1  Bereich für Ein-/ Ausfahrt

8.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen (artenreiche Wiesenstreifen, artenreiche Staudenfluren) dürfen je Solarfeld durch maximal 2 Zufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrt (Tor) darf jeweils eine Breite von maximal 5,00 m aufweisen.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Kleinere Geländemodellierungen bis zu einer Höhe / Tiefe von 0,30 m sind zulässig.

10 Grünordnung und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1  private Freifläche (extensiv genutztes Grünland)

10.2 Gestaltung (Anlage, Pflege und Entwicklung) des extensiv genutzten Grünlands

Die Freiflächen innerhalb der Solarfelder sind als artenreiches Grünland anzulegen und in naturnaher Weise dauerhaft zu gestalten. Zur Herstellung der Freiflächen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen artenreiche Samenmischungen aus gebietseigenen Arten zertifizierter Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch entsprechende Mähgut- oder Heudrusch-Begrünungen.

Die Flächen sind 2-mal jährlich zu mähen, die 1. Mahd hat Anfang Juli zu erfolgen, die zweite ab Anfang September. Es sind schonende und insektenfreundliche Mähgeräte und Mähverfahren anzuwenden. Das Mähgut ist stets aus den Solarfeldern zu entfernen. Die Streifen zwischen den Modulen sind in einem rotierenden Brache-System zu bewirtschaften, etwa 20 % der Fläche sind bei den einzelnen Durchgängen von der Mahd auszunehmen. Eine Düngung sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Alternativ ist eine extensive Beweidung ohne Zufütterung und mit einer jährlichen Weidpflege zulässig.

10.3  private Grünfläche (artenreicher Wiesenstreifen)

10.4 Gestaltung (Anlage, Pflege und Entwicklung) der artenreichen Wiesenstreifen

Die wegbegleitenden Grünstreifen sind als artenreiche Wiese anzulegen und in naturnaher Weise dauerhaft zu gestalten. Zur Herstellung der Wiesenstreifen sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen artenreiche Samenmischungen aus gebietseigenen Arten zertifizierter Herkunft zu verwenden. Geeignet sind auch entsprechende Mähgut- oder Heudrusch-Begrünungen.

Die Flächen sind 2-mal jährlich zu mähen, die 1. Mahd hat Anfang Juli zu erfolgen, die zweite ab Anfang September. Es sind schonende und insektenfreundliche Mähgeräte und Mähverfahren anzuwenden. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen.




10.5  private Grünfläche (artenreiche Staudenflur)

10.6 Gestaltung (Anlage, Pflege und Entwicklung) der artenreichen Staudenfluren

Die Anlage der Staudenfluren ist mit standörtlich angepassten, artenreichen Samenmischungen aus gebietseigenen Arten zertifizierter Herkunft vorzunehmen.

Die Flächen sind 1-mal jährlich im Juli / August zu mähen, wobei etwa 20 % der Flächen als temporäre Brachestreifen auf jährlich wechselnder Fläche zu belassen sind. Es sind schonende und insektenfreundliche Mähgeräte und Mähverfahren anzuwenden. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen.

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

- 11.1  Baum, zu erhalten
- 11.2  Baum, zu pflanzen - mit Angabe der Art und Pflanzqualität
- | | |
|--|---|
| 1. Ordnung (H, 4 x v, m.B., StU 20-25) | 2. Ordnung (H, 3 x v, m.B., StU 18-20) |
| Ptr <i>Populus tremula</i> - Zitter-Pappel | Aca <i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn |
| Qro <i>Quercus robur</i> - Stiel-Eiche | Cbe <i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche |
| | Pav <i>Prunus avium</i> - Vogel-Kirsche |
- 11.3 Die Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bei Ausfall sind sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den genannten Güteanforderungen hinsichtlich Art und Pflanzqualität zu entsprechen.
- 11.4  Strauchgruppe, zu pflanzen
Pflanzqualität Sträucher (2 x v, 60-100) und Artenliste
- | | |
|--|--|
| <i>Berberis vulgaris</i> - Berberitze | <i>Ligustrum vulgare</i> - Gemeiner Liguster |
| <i>Cornus sanguinea</i> - Blutroter Hartriegel | <i>Lonicera xylosteum</i> - Rote Heckenkirsche |
| <i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen | <i>Prunus spinosa</i> - Schlehe |

12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 12.1  Fläche für die Landwirtschaft

13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20; § 9 Abs. 1a BauGB)

- 13.1 Bei Umsetzung und Einhaltung folgender, über Nutzungsmaß, bauliche Gestaltung und Grünordnung festgesetzter Maßgaben:

Ausgangszustand der Anlagenfläche

- Nutzungstyp A11 „intensiv genutzter Acker (2 WP)“ mit ≤ 3 WP gemäß Biotopwertliste
- geringe naturschutzfachliche Bedeutung für den Naturhaushalt

Vorhaben / Gestaltung der Anlagenfläche

- Anlagengröße ≤ 25 ha
- Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche $\leq 2,50$ %
- keine Ost-West ausgerichtete Anlage mit satteldachförmiger Anordnung der Modulreihen
- von den Modulreihen überspannte Projektionsfläche ≤ 60 % der Grundfläche ($GRZ \leq 0,6$)
- Modulgründung mit Rammpfählen
- Modulabstand zum Boden mindestens 0,8 m
- durchlässige Zaunanlage mit mind. 15 cm Abstand zum Boden
- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

sowie Gestaltung / Pflege auf Maßnahmenfläche (10 % der Projektionsfläche)

- Zielbiototyp G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“
- zwischen den Modulreihen mindestens 4 m breite Grünlandstreifen (ausreichende Besonnung)
- Begrünung der Anlagenfläche: Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut
- 1- bis 2- schürige Mahd mit Entfernung des Mähguts, kein Mulchen
- Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm oder
- extensive, standortangepasste Beweidung

verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

In der Folge entsteht kein Ausgleichsbedarf. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

14 Befristetes Baurecht, Rückbauverpflichtung, Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 179 Abs. 1 BauGB)

- 14.1 Die Nutzung des Sondergebiets ist zeitlich befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Stromerzeugung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen und Bodenversiegelungen vollständig zu beseitigen. Eine entsprechende Sicherheitskleistung ist im Vorgriff und im Rahmen des Bebauungsplans vom Investor zu hinterlegen. Diese ist zugunsten der genehmigenden Behörde, der Gemeinde oder des Flächeneigentümers festzulegen.
- 14.2 Als Folgenutzung werden - entsprechend dem Ausgangszustand - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- 14.3 Nach Rückbau der PV-Anlage sind im Hinblick auf die Folgenutzung der Flächen die gültigen Rechtsvorschriften insb. die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechts zu beachten, so
- die Bestimmungen zum Schutz bestimmter Landschaftsteile gemäß Art. 16 BayNatSchG im Falle einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze,
 - die Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG im Falle, dass sich die PV-Anlagenfläche zu einem arten- und strukturreichen Dauergrünland gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG entwickelt hat.

C HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PLANUNTERLAGE (vgl. A)



Pflegeumfahrung (Grünweg)

-/- 8,00 -/-

Maßangabe in Meter, z.B. 8,00



potenzieller Quartierbaum für Fledermäuse



Kronenbereich der Gehölz auf Grundstück Flur-Nr. 587



Anbauverbotszone A 92 München – Deggendorf (40 m) gemäß § 9 FStrG



Anbaubeschränkungszone A 92 München – Deggendorf (100 m) gemäß § 9 FStrG



Landschaftsschutzgebiet: Verordnung des Landkreises Freising über das LSG "Freisinger Moos und Echinger Gfild" (FS-04)



20-kV Mittelspannung-Erdkabel



bestehende Grundstücksgrenze

1150

Flurnummer des Grundstückes, z.B. 1150

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Umweltaspekte Modulständersysteme, bauliche Anlagen

- 1.1 Der etwaige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos, Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insb. der Anlagenverordnung (VAwS) zu erfolgen.
- 1.2 Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Reinigung und Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

2 Anschluss an das Stromnetz

Das erforderliche 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über fremde Grundstücke sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

3 Brandschutz

Aufgrund der Besonderheit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollte der Brandschutz mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Die Führungskräfte der Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.

Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. An der Zufahrt muss deutlich und dauerhaft ein Hinweis auf die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage sind im Einsatzleitsystem der Integrierten Leitstelle zu hinterlegen.

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Freiflächen-PV-Anlage ist gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (aktuelle Fassung) zu gewährleisten. Dies liegt in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Details sind im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen.

Löschwasserversorgung (Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG):

Steht kein Hydrantennetz nach den Technischen Regeln - Merkblatt W 331 und Arbeitsblatt W 405 - (DVGW) zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein.

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 "Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen" (aktuelle Fassung) ist vom Betreiber in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle zu erarbeiten und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Über die in der DIN 14095 festgelegten Inhalte hinaus sollte in den Plänen die Leitungsführung zu allen Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.

4 Immissionsschutz

4.1 Immissionsgrenzwerte

Die Anlage ist so auszuführen, dass in Bezug auf elektromagnetische Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden (elektrische Feldstärke, magnetische Flussdichte der Trafostation).

4.2 Blendwirkung

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an schutzbedürftigen Immissionsorten auftreten.

5 Erdkabel, Schutzzonen

- 5.1 Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Streifen von mindestens 2,50 m Breite von der Bebauung freigehalten werden.
- 5.2 In den angegebenen Schutzstreifen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Pläne zu Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art (Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen etc.) sind dem Netzbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

6 Nachbarschaftsbelange

6.1 Nachbarschaftsbelange Landwirtschaft

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden, nach der gängigen landwirtschaftlichen Praxis betriebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind vom Betreiber der Anlage zu dulden. Steinschlag oder sonstige Beschädigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unter seltenen Umständen entstehen können, sind ebenfalls hinzunehmen.

Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Wirtschaftswege, so müssen diese vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

6.2 Nachbarschaftsbelange Autobahn

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Einer möglichen Unterschreitung der 40 m-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Gemäß § 9 Abs. 2c FStrG ist im Baugenehmigungsverfahren das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen, wenn Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

7 Bodendenkmäler

- 7.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 7.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 Bodenschutz / Altlasten

- 8.1 Gemäß DIN 19639 wird ein umfassender baubegleitender Bodenschutz für die Bau- und Rückbauphase gewährleistet, indem eine fachliche Baubegleitung (BBB, Bodenkundliche Baubegleitung) beauftragt wird, die die Umsetzung der konkreten Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert.
- 8.2 Im Vorfeld der Baumaßnahme sind die Grundwasser- und Bodenverhältnisse vor Ort (Schwankungsbereich des Grundwassers, GW-Stände bis 1 m unterhalb der größten Gründungstiefe, Bodenart, Wassergehalt, Säurestatus (pH-Wert), Gehalt an gelöstem Chlorid, Zn-Hintergrundbelastung) gutachterlich zu untersuchen. Entsprechend den Befunden des Gutachtens sind die geeigneten Materialien zur Gründung der Module auszuwählen. Zusätzliche Belastungen mit Zink, die von erdberührten und oberirdischen Bauteilen her-rühren, sind zu minimieren. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind einzuhalten.
- 8.3 Die betreffenden Grundstücke sind im Altlastenkataster im Landratsamt Freising nicht eingetragen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder ein konkreter Altlastenverdacht bekannt oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt Freising SG 41 Altlasten abzustimmen

9 Oberflächenwasser / Grundwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Modul - und Dachflächen der baulichen Anlagen ist vor Ort flächenhaft über den bewachsenen und belebten Boden zu versickern (Flächenversickerung).

10 Schutz und Erhalt vorhandener Gehölze

Der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und vor Beginn etwaiger Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (= Projektionsfläche der Baumkrone (natürliche Wuchsform) zzgl. 1,50m) sind nicht zulässig. Die Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sind zu beachten.

11 Allgemeiner und Besonderer Artenschutz

11.1 Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind gemäß Anlage 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und nach Maßgabe einer fachkundigen, mit der Umweltbaubegleitung (UBB) betrauten Person sowie in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

11.2 Artenschutzkonforme Terminierung der Bauzeiten:

Die Baumaßnahme hat außerhalb der Brutzeit von Feldvögeln, somit zwischen Anfang September und Ende Februar zu erfolgen. Die Baumaßnahme kann über den genannten Zeitraum hinaus fortgesetzt werden, wenn eine unterbrechungsfreie Bautätigkeit auf dem Baufeld die Feldvögel vergrämt und somit Nestanlage und Brüten vor Ort unterbindet.

11.3 Artenschutzkonforme Terminierung von Gehölzentfernungen:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Gehölzentfernungen im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Sollten dennoch Gehölzentfernungen (Rodungen bzw. auf den Stock setzen) von Gehölzen notwendig werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, somit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

11.4 Potenzielle Quartierbäume:

Sollten Gehölzentfernungen im Bereich nachgewiesener potenzieller Quartierbäume notwendig werden, sind im Vorfeld zwingend eine "Baumhöhlenuntersuchung" mit „Prüfung des Quartierpotenzials“ und bei positivem Befund (= regelmäßiger Besatz / Quartiersnutzung durch Fledermäuse) das "Verschließen der Höhlen mit Einwegeverschlüssen" im September/Oktober als Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Die Gehölzentfernung ist außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar zulässig (Vorgehen gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

11.5 Rehdurchschlupfe

Werden die Freiflächen der PV-Anlagen ausschließlich gemäht, so wird empfohlen die Einzäunung durch sog. „Rehdurchschlupfe“ so durchgängig zu gestalten, dass auch Wildtiere bis zur Größe von Rehen in die ansonsten abgezäunten Solarfelder ein- und wieder ausschlüpfen und die Fläche als Lebensraum nutzen können.

Die Durchschlupfe sind so zu platzieren, dass sie Tiere über die Zaunführung von innen (als Trichter) auf die Durchschlupfmöglichkeiten gelenkt werden. Sie sind so auszuführen, dass mehrere Tiere gleichzeitig nebeneinander das Gelände betreten oder verlassen können.

12 DIN-Normen

Die DIN-Normen sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle, Lothstraße 13d, 80335 München
- Gemeinde Neufahrn b. Freising, Bahnhofstraße 32, 85375 Neufahrn

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Neufahrn b. Freising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.20__ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den __.__.20__

(Siegel)

.....
Franz Heilmeier
Erster Bürgermeister

- 7 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neufahrn, den __.__.20__

(Siegel)

.....
Franz Heilmeier
Erster Bürgermeister