

Gemeinde Neufahrn i.NB  
Hauptstraße 40  
84088 Neufahrn i. NB

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ im Parallelverfahren zur 20. Flächennutzungsplanänderung und 10. Landschaftsplanänderung der Gemeinde Neufahrn in Niederbayern.

Genehmigungsfassung vom 12.12.2023

## **Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Gemeinde Neufahrn i. NB hat in der Sitzung vom 14.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ und im Parallelverfahren die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und 10. Landschaftsplanänderung im Bereich einer Teilfläche der Flurnummer 111 der Gemarkung Rohrberg, Gemeinde Neufahrn i. NB, zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 BauNVO beschlossen.

Anlass der Planung ist die Absicht eines Investors, auf dieser Fläche eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 12,1 ha.

Über einen angrenzenden bestehenden Feldweg zur Gemeindeverbindungsstraße, welche direkt an die Staatsstraße St 2142 anschließt, ist die Fläche verkehrsmäßig angebunden.

## **Gesetzliche Grundlage**

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen dar:

- Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche wurde im Parallelverfahren in ein Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie umgewidmet.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates Neufahrn i. NB vom 12.12.2023 in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen. Die 20. Flächennutzungsplanänderung und 10. Landschaftsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

## **Verfahrensablauf**

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ in der Fassung vom 04.04.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 07.06.2023 stattgefunden.

## 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ in der Fassung vom 04.04.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 07.06.2023 stattgefunden.

## 4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ der Fassung vom 13.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 beteiligt.

## 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ in der Fassung vom 13.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 öffentlich ausgelegt.

## 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neufahrn i. NB hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2023 das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen.

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Photovoltaik-Freiflächenanlage Rohrberg“ wurden am 30.04.2024 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Nationalparks, FFH-, LSG-, Vogelschutz oder Naturschutzgebietes. Im Planungsgebiet liegen keine geschützten Flächen nach Arten oder Biotopschutzprogramm oder Natura 2000. Amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im direkten Wirkungsbereich des Vorhabens. Im Datenarchiv des FIS-Natur Online finden sich keine Hinweise auf Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen, angrenzenden Ackerflächen, der bereits bestehenden PV-Anlage und der Nähe zu einer größeren Waldfläche ist von bestehenden Störwirkungen und Kulissenwirkungen auszugehen. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft ist somit nicht zu erwarten

Durch die von intensiver, menschlicher Nutzung geprägten Landschaftsteile ist von einer mittleren Lebensraumfunktion auszugehen. Da um das geplante Gebiet bereits mehrere Beeinträchtigungsfaktoren auf das Planungsgebiet einwirken, kann davon ausgegangen werden, dass das Areal derzeit eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und deren Flora und Fauna mit sich trägt.

Die Flächen unter den Modulen werden als extensive Wiese ausgebildet. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet, sodass auch hier mittelfristig eine naturschutzfachliche Aufwertung des bestehenden Grünlands zu erwarten ist. Die Jagdnutzung wird für den Zeitraum des Betriebs der Anlage eingestellt.

## **Abwägungsvorgang**

### Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf sowie der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Gemeinde Neufahrn i. NB zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

### Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

#### Belange des Bauplanungsrechts:

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Landshut wurde auf eine einheitliche Bezeichnung der Planung hingewiesen. Ein Durchführungsvertrag muss zwischen Vorhabensträger und Gemeinde geschlossen werden, ansonsten darf kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Rückbau nach Nutzungsaufgabe und Entsorgung sind Inhalt des Durchführungsvertrages.

Die Gemeinde sollte klarstellen, welches Abstandsflächensystem Anwendung finden soll. Nach Wegfall des Verweises sind die Abstandsflächen durch das Baufenster und die Höhenfestsetzungen geregelt.

#### Belange des Bayerischen Bauernverbands:

Die Fläche weist gemäß der Stellungnahme eine sehr gute Bodenbonität auf, und ist für die Landwirtschaft von hoher Bedeutung.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es handelt sich gemäß der Stellungnahme um Acker mit bester Bonität und überdurchschnittlicher Erzeugungsbedingungen

Die Fläche ist aus Sicht der Gemeinde durch den ehemaligen Abbau vorbelastet. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall, wie den Unterlagen zu entnehmen ist, die Ausweisung von Flächen zur nachhaltigen Stromgewinnung auf vorbelasteten Standorten höher, als den temporären Verlust von Ackerland. Das Vorhaben liegt im überragenden öffentlichen Interesse, da es dem Ausbau erneuerbarer Energien der Gemeinde dient

#### Bayernwerk

Die Hinweise zu Kabeln und Schutzzonenbereich wurden in die Planung aufgenommen

#### Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz fordert die Anpassung und Detailierung von Maßnahmen zur Grünordnung. Die Pflanzliste wurde geringfügig erweitert, auf eine Detailierung der Maßnahmen wurde verzichtet.

Gemäß Stellungnahme sind Faunistische Untersuchungen grundsätzlich erforderlich.

Die Gemeinde sieht die Einschätzungskompetenz der Notwendigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde. Auch nach Nachfrage ging keine diesbezügliche Nachforderung ein.

Gemäß Stellungnahme wird abgelehnt, dass zukünftig Ausgleichsflächen aufgelöst werden sollten. Aus Sicht der Gemeinde ist das Vorgehen korrekt und anwendbar, da die entsprechenden Rahmenbedingungen festgesetzt wurden. Die Untere Naturschutzbehörde hat dies nach tel. Rücksprache durch die Gemeinde bestätigt, und sich außerdem zum Vorgehen ebenso wie zum gesamten Verfahren nicht negativ geäußert.

Ein Monitoring wurde gefordert. Die Gemeinde regelt die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen und deren Kontrolle im Durchführungsvertrag.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Gemäß Stellungnahme wird eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nur in Aussicht gestellt, wenn Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird. Eine entsprechende Formulierung zum Ausschluss tiefenlockernder Maßnahmen wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Bebauungsplan wurde diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Landshut brachte keine Äußerung hervor.

Sämtliche Hinweise, welche nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes oder den Bebauungsplan betrafen, wurden an den Anlagenbetreiber herangetragen.

### **Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Planungsalternativen auf der Fläche wurden überlegt. Die Zufahrtsbereiche orientieren sich an der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Einsehbarkeit auf die Anlage ist standortbedingt gering. Zudem wird die bereits im Bebauungsplan der „Photovoltaik Freiflächenanlage Rohrberg“ geplante Eingrünung im Westen im Rahmen der Anlagenerweiterung erweitert.

Aufgrund der Erkenntnis über vorhergegangenen und abgeschlossenen Lehmbau und der bereits bestehenden PV-Anlage ist der Standort hinsichtlich seiner Vorbelastung optimal für die Aufstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.

Überlegungen zu Standortalternativen werden im Rahmen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung angestellt

### **Ergebnis**

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zu den Umweltbelangen und der Rahmenbedingungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form entgegenstanden hätten.

Gemeinde Neufahrn i. NB, 26.04.2024

...gez.....

Peter Forstner,  
1. Bürgermeister