

Bekanntmachung

über die Auslegung des Planentwurfes für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- I. Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn i. NB hat am 23.03.2021 beschlossen, für das Gebiet

„Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Hofendorf“

in der Gemarkung Hebramsdorf, das wie folgt umgrenzt ist:

Im Norden: Durch Fl.Nr. 1126 (Grünweg „Unterer Mantelweg“),
Im Süden: Durch Fl.Nr. 1138, 1139, 1140, 1141 und 1142
Im Osten: Durch die B15neu (Fl.Nr. 1116/1) und die Fl.Nr. 1143
Im Westen: Durch Fl.Nr. 1128 (öffentl. Feld- und Waldweg „Unterer Mantelweg“) und Fl.Nr. 1129,

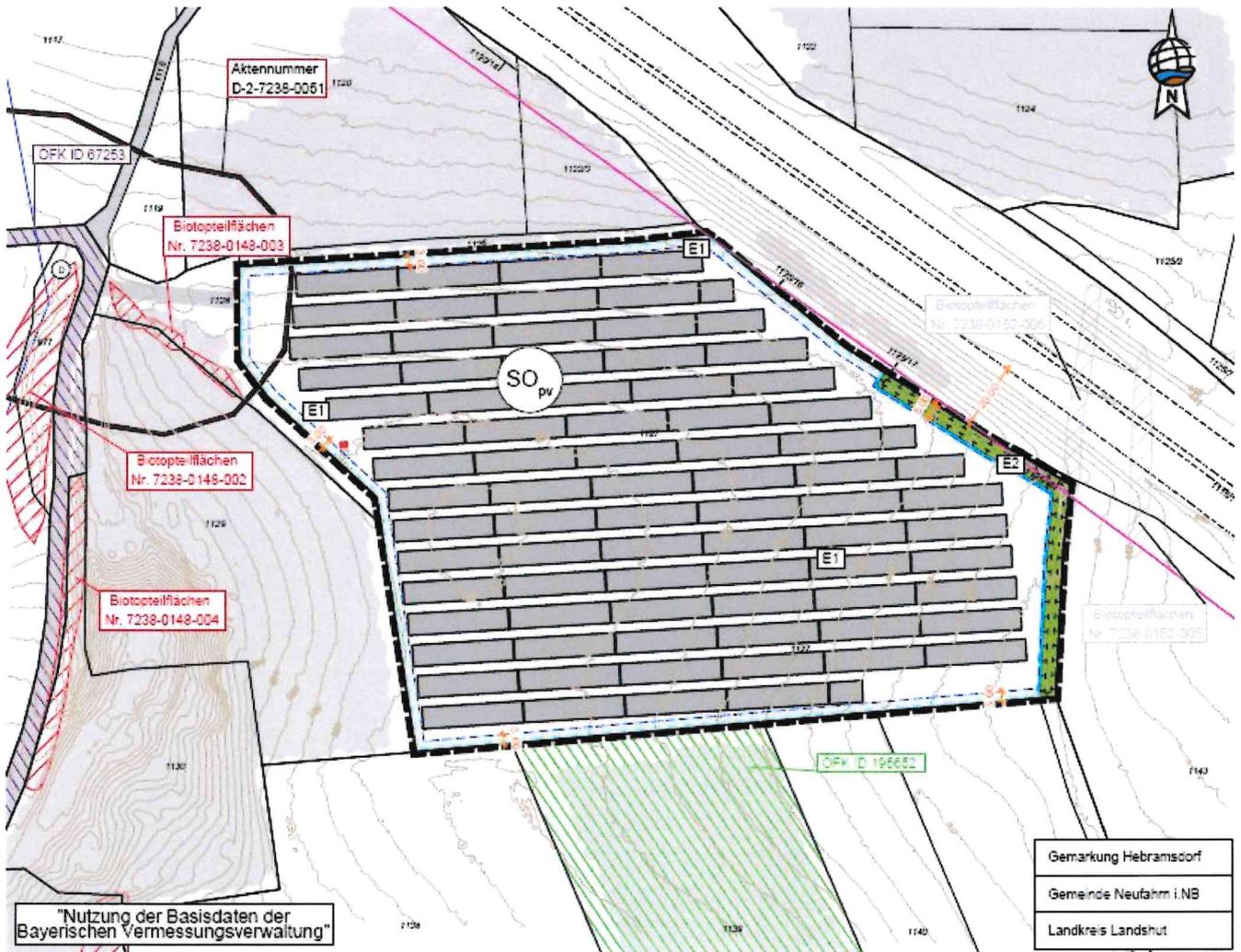
alle Flurstücke Gemarkung Hebramsdorf, und folgende Grundstücke umfasst:

Fl.Nr. 1127, Gemarkung Hebramsdorf, mit 2,8666 ha.

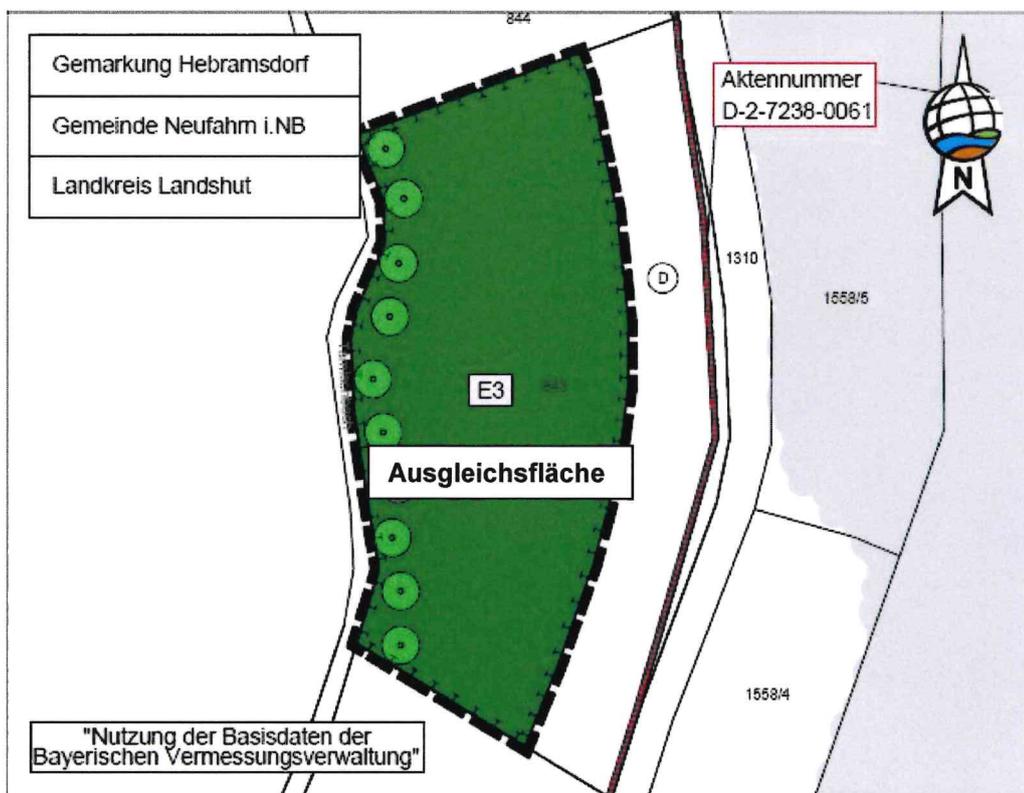
einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen:

Übersichtsplan (Maßstab 1 : 15.000):





Der naturschutzrechtlich erforderliche **Ausgleich** für das Plangebiet soll auf **Fl.Nr. 843 Teilfläche, Gemarkung Hebramsdorf**, geschaffen werden:



Ein Planentwurf ist vom Büro GEOPLAN GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen ausgearbeitet worden.

Im Parallelverfahren werden der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 19 und der Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 geändert.

Die erneute Öffentliche Auslegung wird zur Behebung eines Verfahrensfehlers und wegen der Erweiterung des Plangebiets und der Verlegung der Ausgleichsfläche durchgeführt.

II. Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde am 02.05.2023 vom Gemeinderat Neufahrn i.NB gebilligt.

III. Der Entwurf mit Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 24. Mai bis 26. Juni 2023

im **Rathaus Neufahrn i.NB, I. Stock, Zi.-Nr. 13, Hauptstraße 40, 84088 Neufahrn i.NB**, öffentlich aus. Der Planentwurf kann eingesehen werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB
- Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Landshut, RISBY 12/2021
- BayernAtlas 12/2021
- Biotopkartierung Bayern 12/2021
- Bayerischer Denkmatalas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 12/2021

Die folgenden umweltbezogenen Informationen sind hierzu verfügbar und können eingesehen werden:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplans
- Umweltbericht, Informationen zu Bestand und wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Fläche (Büro GEOPLAN GmbH, Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen vom 02.05.2023)
- Blendgutachten Nr. S2204049 rev. 1 der Geoplan GmbH, 94486 Osterhofen vom 06.04.2023

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist eingesehen werden:

- Landratsamt Landshut, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 17.02. und 18.03.2022:
 - Hinweis zur Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB auf Prüf- und Begründungspflicht
 - Prüfung der Vorgaben des § 12 BauGB (Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
 - Festsetzung der Bezugspunkte zur Höhe der baulichen Anlagen; „Natürliche Geländeoberfläche“ ist als Bezugspunkt nicht ausreichend
 - Regelung Baurecht auf Zeit und Rückbauverpflichtung
 - Eindeutige Bestimmung der Höchstgrenze von 50 m² Grundfläche für Nebengebäude und Nebenanlagen

- Landratsamt Landshut, Brandschutzdienststelle vom 12.02.2022:
 - Für Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind die Vorgaben der Bayerischen Technischen Baubestimmungen hinsichtlich „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.
 - Sperrvorrichtungen zum Geländemüssen von Feuerwehr geöffnet werden können und verantwortlicher Ansprechpartner ist der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen

- Landratsamt Landshut, Untere Naturschutzbehörde, vom 07.04.2022:
 - Wolfssichere Gestaltung der Einzäunung bei Beweidung der Fläche
 - Keine Zufütterung während der Beweidung

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.03.2022:
 - Bereich Landwirtschaft:
 - Sicherung Rückbauverpflichtung und Wiederherstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Bürgerschaft, Dienstbarkeiten o. ä.
 - Entfernung beschädigter Module zum vorbeugenden Bodenschutz
 - Eingriffsminimierende Maßnahmen zur Verringerung des Kompensationsfaktors auf bis zu 0,1
 - Hinweis auf § 15 Bundesnaturschutzgesetz zur Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange
 - Wolfssichere Gestaltung der Einzäunung bei Beweidung der Fläche
 - Bereich Forsten:
 - Hinweis auf mittelbare Betroffenheit des Waldes (Abstand der PV-Anlage zum Waldrand 30m statt nur 10m)
 - Haftungsausschlussklärung gegenüber Waldeigentümern benachbarter Waldbestände
 - Bewirtschaftung der angrenzenden Waldgrundstücke darf nicht erschwert werden
 - Verzicht auf Einfriedung der Anlage im Fallbereich der Bäume

- Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 15.03.2022
 - Verzicht auf Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln
 - „Trittsteinfunktion“ der Ausgleichsfläche zwischen Wald- und Feldgehölzen wird begrüßt
 - Grünflächen innerhalb der Einfriedung, Mahd, Schafbeweidung mit Beweidungskonzept oder Reduktion der Aufwuchsmasse an Gras durch Bepflanzung
 - Ausreichend Abstand zwischen den Modulreihen zum Abtransport Mähgut
 - Ausgleichsmaßnahmen: Ergänzung Pflanzliste um Faulbaum (*Rhamnus frangula* oder *Frangula alnus*)

- Anlage von kleinteiligen Gehölzinseln in der Grünfläche
- Maßnahmen zur insektenschonenden Pflege der ökologischen Ausgleichsfläche und der Grünfläche zwischen den Modulen („Landshuter Leitfaden“)
- Monitoring der Ausgleichsfläche mindestens nach 3 Jahren
- Bayerischer Bauernverband vom 11.03.2022
 - Entzug der Fläche für landwirtschaftliche Produktion
 - Gute Bonität (vorherrschende Ackerzahl: 55) der Fläche – Abwägung Interessenskonflikt zwischen Lebensmittel- und Stromerzeugung, keine Verknappung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen
 - Keine Schadensersatzansprüche gegen Bewirtschafter anliegender landw. Flächen bei Schäden (Staub, Steinschlag)
- Staatl. Bauamt Landshut
 - Vorlage eines Blendgutachtens wegen Nähe zur B15n

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können.

Die Planunterlagen können ergänzend dazu auch auf der Homepage der Gemeinde Neufahrn i.NB unter www.gemeinde-neufahrn.de unter der Rubrik Wirtschaft&Bauen - Baugebiete – Bauleitplanverfahren eingesehen werden.

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln

am 12.05.2023
abgenommen am 27.06.2023

Neufahrn i.NB,
Gemeinde Neufahrn i. NB

Grundler



Neufahrn i.NB, 12.05.2023

Gemeinde Neufahrn i. NB

Forstner
Erster Bürgermeister