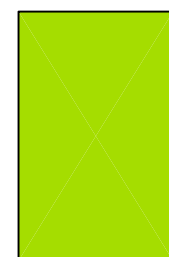




PLANZEICHENERKLÄRUNG

**B. ZEICHENERKLÄRUNG
1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

1.0. Grünflächen

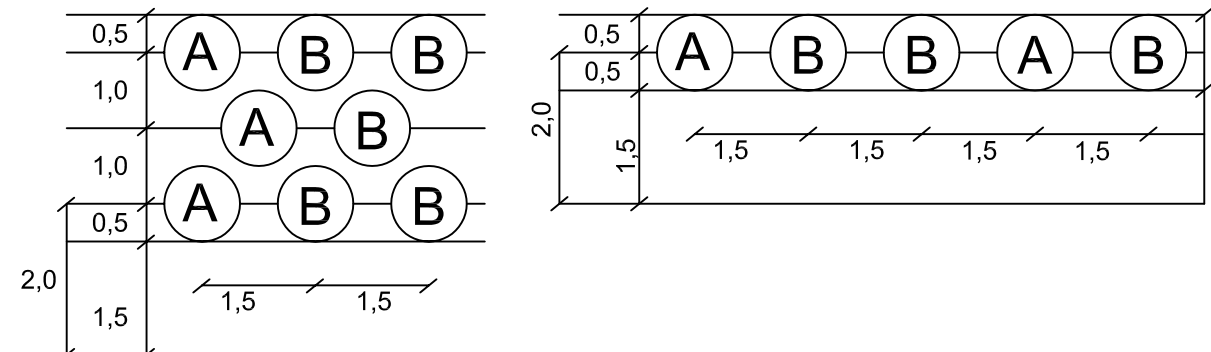


1.1. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Extensiv genutzte Flächen mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation, extensive Trockenrasenfläche mit Entbuschung nach Bedarf, keine Düngung, extensive Beweidung.
Zulässig ist auch die Anlage von aufgeständerten Solarelementen ohne flächige Bodenversiegelung (gerammt oder überdeckte Punkt- oder Streifenfundamente) für die Erzeugung regenerativer Energie zur Eigenversorgung.

2.0. Planungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

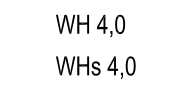


2.1. Pflanzgebot Landschaftssträucher nachfolgender Arten
Mindestanforderung Str. 2xv. 60-100 cm, Pflanzabstand bei dreireihiger Pflanzung 1,0 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art. Bei einreihiger Pflanzung Pflanzabstand 1,5 m.
Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hagebutte, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Schneeball
Pflanzschemen:



3.0. Sonstige Planzeichen

3.1. Höhenbeschränkung für Solartische und zugehörige Einrichtungen



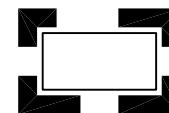
3.1.1. maximale Wandhöhe für die Solartische, 4,0 m über natürlichem Gelände
3.1.2. maximale Wandhöhe für evtl. notwendige Trafo- und Wechselrichtergebäude, 4,0 m über natürlichem Gelände



3.2. Umgrenzung von Flächen für die Aufstellung von aufgeständerten Solarmodulen und zugehörigen Versorgungsgebäuden (Trafo- und Wechselrichtergebäude)

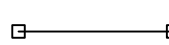


3.3. geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,0 m + 3 Stacheldrahtreihen)



3.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1

2. FÜR DIE HINWEISE



1.0. bestehende Grundstücksgrenze



2.0. Flurnummer, z.B. 160



3.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Stamm-Bebauungsplanes (in Kraft getreten am 23.07.1987)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. Grünordnung

1.1. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Module durchzuführen.

2.0. Nutzungsaufgabe

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Eine eventuelle Erneuerung der Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.

3.0. Zaun

Mindestens 50% der Zaunlänge muss eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm haben.

4.0. Maß der baulichen Nutzung

Für die Aufstellung von aufgeständerten Solarelementen in der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung, ohne Bodenversiegelung, kann die GRZ um 0,8 überschritten werden. Die maximal überbaubare Grundfläche für ein evtl. notwendiges Trafo- und Wechselrichtergebäude beträgt 45 qm.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Flurkarte (DFK) gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

3.0. Duldung ordnungsgemäßer Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen ist von Seiten des Betreibers zu dulden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 08.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2023 bis 26.01.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 08.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 26.01.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2024 die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, ~~30.07.2024~~

Urmann
Erste Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt

Neureichenau, ~~31.07.2024~~

Urmann
Erste Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 wurde am ~~02.08.24~~... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 1 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.

Neureichenau, ~~02.08.2024~~

Urmann
Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN GWERBEBEGBIET NEUREICHENAU
ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 1

vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 08.08.2023
Entwurf: 22.07.2024

Entwurfsverfasser Deckblatt Nr. 1:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@online.de

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUREICHENAU"

Änderung mit Deckblatt Nr. 1

vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 08.08.2023

Entwurf: 22.07.2024

Entwurfsverfasser Deckblatt Nr. 1:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Rechtsgrundlage

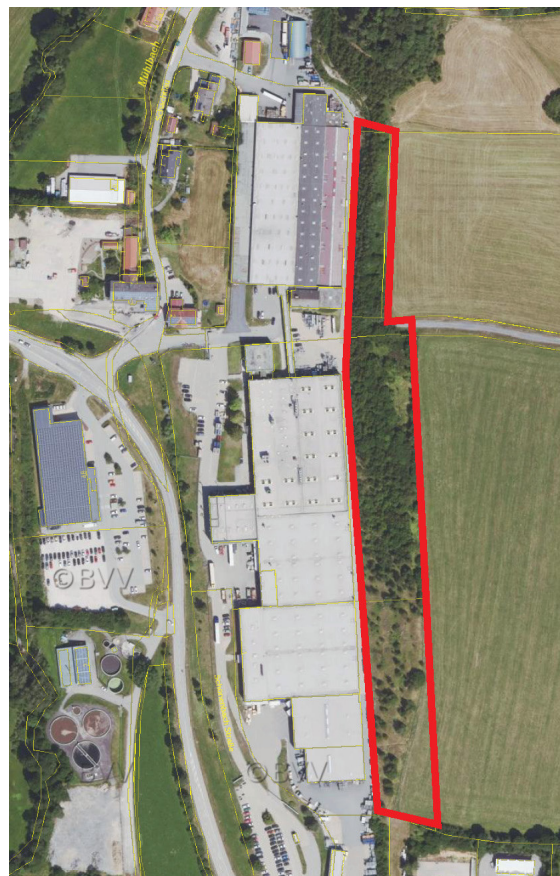
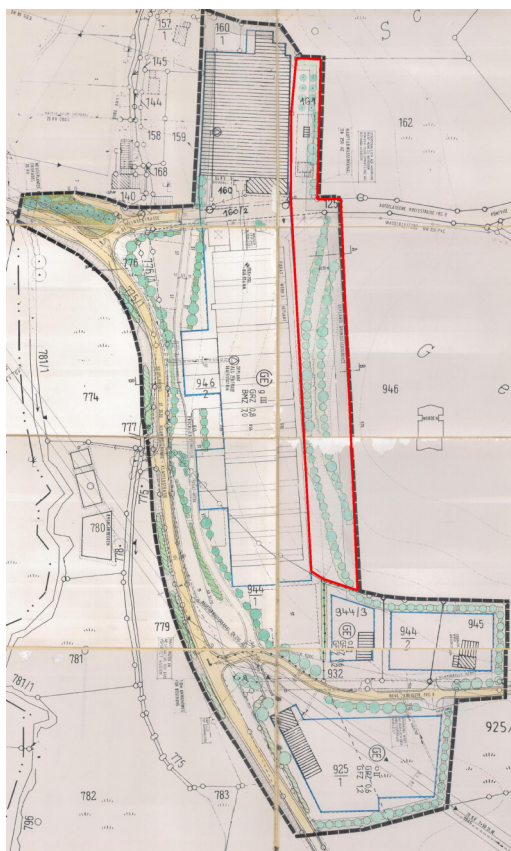
Die Änderung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neureichenau" mit Deckblatt Nr. 1 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (in Kraft seit 23.07.1987) und dem wirksamen Flächennutzungsplan Neureichenau entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung mit Deckblatt Nr. 1 wurde vom Gemeinderat Neureichenau am 17.07.2023 gefasst.

Abb. Ur-Bebauungsplan

jeweils mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Abb. Luftbild (BayernAtlas)



Lage im Raum, Planungsrechtliche Voraussetzungen, Bestand

Die Gemeinde Neureichenau zählt zum Landkreis Freyung-Grafenau und ist Bestandteil der Region 12 Donau-Wald. Das Gewerbegebiet Neureichenau (sog. Gewerbegebiet Gern) befindet sich im Südosten des Hauptortes Neureichenau. Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik (PV) - Freiflächenanlage auf einer Hangfläche von ca. 1,4 ha (wovon nur 5.300 qm Modulfläche werden, die übrigen Flächen sind wie die Flächen unter den Modulen ökologisch aufzuwertende Freiflächen), wozu der Bebauungsplan geändert werden muss. Betrof-

fen sind Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 160, 161, 946/2 und 946/6 Gemarkung Neureichenau.

Die für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage vorgesehene Fläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neureichenau". Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete dienenden Anlagen mit Elektrizität als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Diese Anlagen müssen nicht untergeordnet sein. Die Genehmigung der Aufstellung von Solarelementen an diesem Standort setzt dennoch eine Änderung des Bebauungsplanes voraus - es müssen die Festsetzungen bezüglich der Grünflächen und der Grundflächenzahl geändert werden; Baugrenzen müssen nicht geändert werden.

Der Gemeinderat sieht die Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als gegeben an. Die Maßnahme wirkt sich zwar flächenmäßig aus, allerdings ist sie bereits jetzt im Rahmen einer Ausnahme grundsätzlich zulässig. Die bisher festgesetzten Grünflächen werden zudem nicht gestrichen, sondern der PV-Freiflächenanlage angepasst. Im § 19 Abs. 3 BauNVO wird außerdem explizit genannt, dass von der Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen möglich sind. Auch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO unterstützt diese Auffassung, da er auch Einzelabweichungen ermöglicht, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu befürchten sind (wobei mit der geplanten PV-Freiflächenanlage die ökologische Funktion des Bodens sogar erhöht wird), ein Umstand, der insbesondere im Sinne der nun privilegiert zulässigen Errichtung von Agri-PV-Anlagen zu berücksichtigen ist. Eine Änderung der Grundzüge des Bebauungsplanes wird daher aufgrund der vorhandenen Vorgaben nicht gesehen. Somit wird nur durch die mittlerweile von der Baunutzungsverordnung normierten Nutzung von regenerativen Energien eine Anpassung bzw. Ergänzung der Bebauungsplanung vorgenommen.

Die geplante Anlage muss im Übrigen nicht als Freiflächenanlage, sondern als Eigenverbrauchsanlage gesehen werden, die nicht unter den Kontext einer großflächigen Freiflächenanlage fällt. Zur Klarstellung wird die Anlagenplanung samt technischer Beschreibung dem Bebauungsplan beigelegt.

Bei der für die Aufstellung aufgeständerter Solarelemente vorgesehene und nun überplante Fläche handelt es sich im Wesentlichen um einen steilen Hangbereich, der durch die Abgrabungen beim Bau der westlich angrenzenden Gewerbehallen entstanden ist. Dieser künstlich entstandene Hang wurde teilweise, für kurze Zeit sich selbst überlassen, ist nun aber wieder entbuscht und frei.

Der Änderungsbereich berührt keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete der Regionalplanung, er liegt im Naturpark Bayerischer Wald, andere Schutzgebiete des Naturschutzes, insbesondere das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, sind aber nicht betroffen. In der Biotopkartierung Bayern Flachland sind naturnahe Feldgehölze und Hecken nördlich der Gewerbehallen erfasst (außerhalb des Änderungsbereichs). Auch der Denkmalatlas verzeichnet hier keine Objekte.

Planung

Geplant ist die Nutzungserweiterung einer privaten Grünfläche. Auf der neu festgesetzten *Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung* dürfen zukünftig für die Erzeugung regenerativer Energie zur Eigenversorgung des Antragstellers aufgeständerte Solarelemente aufgestellt werden (ca. 5.300 qm). Für die extensiv genutzten Flächen unter und zwischen den Elementen ist als Ziel die Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation vorgesehen (extensive Trockenrasenfläche mit Entbuschung nach Bedarf, keine Düngung, zulässig extensive Beweidung). Geplante Laubgehölzhecken sollen sich als freiwachsende Hecken entwickeln, die auf die Dauer der Anlage zu schützen sind. Diese Eingrünung erfolgt überwiegend als dreireihige Strauchfläche (vgl. Pflanzschema in der Zeichenerklärung) mit heimischen Laubsträuchern. Sie wird mit autochthoner Pflanzware mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ausgeführt.

Die Flächen unter und zwischen den Solarelementen werden zukünftig also nur noch extensiv genutzt; Düngung und Spritzmittelsatz erfolgen nicht. Dies ist insofern von Bedeutung, da der Randbereich der Bauflächen um den Gewerbebetrieb im Westen stärker beeinflusst war. Die maximale Wandhöhe für die Solartische wurde mit 4,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt, die für eventuell notwendige Trafo- und Wechselrichtergebäude ebenfalls mit 4,0 m über natürlichem Gelände. Die maximal überbaubare Grundfläche für dieses Gebäude beträgt 45 qm.

Für die Aufstellung der aufgeständerten Solarmodule in der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung ohne Bodenversiegelung (zulässig ist das Rammen von Solarständern oder Punkt- oder Streifenfundamente mit Überdeckung) kann die Grundflächenzahl (GRZ) um 0,8 überschritten werden (Ausnahmeregelung für erneuerbare Energien nach §§ 14 und 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO) und , da es Ziel der GRZ ist, eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden, hier jedoch überhaupt keine zusätzliche Versiegelung stattfindet.

Die Bodenversiegelung ist vernachlässigbar gering (nur offener Kies und Trockenrasenwege zur Pflege), die gesamte Grünfläche bleibt auch in Zukunft offen. Oberflächenwasser wird direkt auf der extensiven Wiesenfläche versickert, es erfolgt keine Versiegelung von Flächen. Die einzelnen Module sind 2.384 x 1.134 x 30 mm groß und 28° hangparallel geneigt. Die Gesamtleistung beträgt 1.124 kWp und dient zum großen Teil dem Eigenbedarf der Antrag stellenden Firma.

Erschließung

Die Zufahrten erfolgen über bestehende Kies- und Wiesenwege entlang des Hangs sowie vom angrenzenden Gewerbebetrieb aus.

Wasser- und Abwasseranschluss sind nicht erforderlich. Für die Anlage ist kein Bedienungspersonal notwendig.

Aus Sicherheitsgründen (elektrische Anlage) und um den erforderlichen Versicherungsschutz zu gewährleisten, muss die Anlage eingezäunt werden, wozu überwiegend die bestehende Betriebseinzäunung genutzt wird. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,0 m + 3 Stacheldrahtreihen. Um die Durchlässigkeit für kleine und mittlere Tiere zu gewährleisten, muss 50% der Zaunlänge eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen; ein größerer Abstand ist nicht möglich, um ein Durchkriechen kleiner Kinder zu verhindern.

Immissionsschutz

Die Anlage verursacht weder Lärm noch anderweitige Emissionen in irgendeiner Form. Bei den verlegten Leitungen handelt es sich um ein Gleichspannungsnetz, welches keine elektromagnetischen Felder erzeugt, die Zuleitung zum Mittelspannungsnetz und der verwendete Transformator (am / im Gewerbebetrieb) entsprechen den üblichen Standards des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens (hier die Bayernwerke).

Die Lichtreflektion von Solarmodulen ist geringer als die von einfachen Glasscheiben wie sie bspw. in ganz ähnlich ausgerichteten, herkömmlichen Dachfenstern verwendet werden. Anders als bei Fensterglas wird ein möglichst großer Teil des einfallenden Lichtes absorbiert - was ja das ureigene Interesse der Technologie ist. Eine tatsächliche Blendwirkung geht von Solarpanelen also nicht aus, weshalb inzwischen zahllose kleine, mittlere und große Solarparks auch entlang von Kreis- und Bundesstrassen sowie Bundesautobahnen installiert wurden, ohne hier je eine Blendwirkung für passierende Fahrzeuge verursacht zu haben. Selbst große internationale Flughäfen wie der Airport München haben mehrere hundert kW große

Anlagen auf, an und um ihre Gebäude installiert. Die zweifellos strengstmöglichen Richtlinien der Luftfahrt werden dabei selbstverständlich eingehalten. Eine nachweisliche Blendwirkung hätte die Installation an solchen Orten stets unmöglich gemacht. Das Phänomen der Blendung existiert - in oben genannten Beispielstandorten wie auch im hier konkreten Fall - schon auch deshalb nicht, weil der Abstand (bspw. zwischen den ersten Modulreihen und der Kr FRG8, St 2130) ausreichend groß ist. Siehe dazu folgenden Auszug aus dem "Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen", erarbeitet im Auftrag des BMU:

<< Durch die Ausrichtung der Module zur Sonne sind nicht alle Standorte in der Umgebung einer Anlage gleichermaßen von Reflexblendungen betroffen. Bei fest installierten Anlagen werden die Sonnenstrahlen in der Mittagszeit nach Süden in Richtung Himmel reflektiert. Die südlich einer Anlage liegenden Flächen sind dabei nur theoretisch betroffen (z.B. wenn sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur PV-Anlage ein Hochhaus befindet). Bei tief stehender Sonne werden bedingt durch den geringeren Einfallswinkel größere Anteile des Lichtes reflektiert. Reflexblendungen können dann in den Bereichen westlich und östlich der Anlage auftreten. Durch die dann ebenfalls (in Blickrichtung) tief stehende Sonne werden diese Störungen jedoch relativiert, da die Reflexblendung der Module unter Umständen von der Direktblendung der Sonne überlagert wird. Schon in kurzer Entfernung (wenige dm) von den Modulreihen ist bedingt durch die stark Licht streuende Eigenschaft der Module zudem nicht mehr mit Blendungen zu rechnen. Auf den Oberflächen der Module sind dann nur noch helle Flächen zu erkennen, die keine Beeinträchtigung für das menschliche Wohlbefinden darstellen. >>

Jegliche hier als möglich beschriebenen Situationen der Reflexblendung sind nicht relevant, da der Abstand zu den Modulen so groß ist, dass nur noch oben beschriebenes, gestreutes Licht wahrgenommen werden kann.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da keine Bodenversiegelung erfolgt, die Fläche weiterhin offen bleibt, durch geeignete ökologische Maßnahmen ein für die Natur höherwertiger Standort entsteht als gegenwärtig vorhanden und regenerative und damit umweltfreundliche Energie für den Eigenbedarf des Antragstellers erzeugt wird, ist kein Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu ermitteln.

Durch die zukünftige extensive Nutzung des Hangbereichs wird dieser jedoch ökologisch aufgewertet. Details dazu sollen zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden (z.B. Entbuschungsmaßnahmen, Maßnahmen für die Erhöhung der Standortqualität für Kriechtiere, wie Echsen, Blindschleichen etc.).

Einwirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch: positive Auswirkungen, da umweltfreundlicher Solarstrom erzeugt wird;

Schutzgut Tiere und Pflanzen: überwiegend positive Auswirkungen, da durch extensive Nutzung eine artenreichere Vegetation entsteht, die sich auch auf die Tierwelt positiv auswirkt; durch die teilweise Bodenfreiheit des Zauns sind Wanderbewegungen für Tiere weiterhin möglich;

Schutzgut Boden und Wasser: positive Auswirkungen, da durch die extensive Nutzung kein Dünger mehr in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen kann;

Schutzgut Klima und Luft: positive Auswirkungen, da umweltfreundliche Energie erzeugt wird;

Schutzgut Landschaft: das Landschaftsbild wird zwar beeinflusst, der Eingriff wird aufgrund der Hanglage zum Gewerbegebiet und durch die Eingrünung jedoch abgemildert. Mit der Begrenzung der Modulhöhe auf 4 m wird der Eingriff minimiert.

Neureichenau, 31.07.2024



Urmann
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 22.07.2024



Huber Planungs-GmbH