

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich und unmittelbar zweckdienlich sind. 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) Maximale Modulhöhe 3,9 m. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximal zulässige GRZ 0,6 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzunehmen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 300 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche und außerhalb des wassersensiblen Bereiches frei wählbar. 3. Baulinien, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO) - Baugrenze 9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) extensive genutzte Wiese im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.6.1) Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands - Maßnahme E4 (textliche Festsetzungen 1.6.4) 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) bestehender Graben (Krebsbach) Verrohrter Graben im Bestand 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme E5 (textliche Festsetzungen - 1.6.5) Zweireihige, freiwachsende Hecken (Eingrünung) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.6.2) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) 15. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zaun mit Tor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm.	

PLANLICHE HINWEISE		
101	Flurgrenzen mit Flurnummern	Maßnahmen
5,0 m	Maßzahl	Höhenlinie
	bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs	
	Anbauverbotszone zur Gemeindestraße (10 m)	
	Kabel Mittelspannung (nachrichtlich übernehmen)	
	Kabel Niederspannung (nachrichtlich übernehmen)	
	Sparten Vodafone (nachrichtlich übernehmen)	
	Biotopkartierung mit Biotopteilflächen Nr. (nachrichtlich übernehmen)	
	Fauna-Flora-Habitat (nachrichtlich übernehmen)	
	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (nachrichtlich übernehmen)	
	Möglicher Standort Trafostationen/Nebenanlagen	
	Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs	
	Wassersensibler Bereich	

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Brandten" der Gemeinde Langdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 101, 107/2 und 108 der Gemarkung Brandten.

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 17.11.2025. Der Begründung mit Umweltbericht vom 17.11.2025 und der artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vom 26.06.2024 sowie dem Erläuterungsbericht zur hydrologischen und hydrodynamischen Analyse vom 25.11.2024.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
 a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 c) **Pflanzenschutzverordnung 1990** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die **baurechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
 a) **Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

1. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Land- und Forstwirtschaft
 Der Betreiber grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall/-sturz, Astabbruch und evtl. Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen und Sachschäden der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Land- und Forstwirtschaft abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall- und sturzregulierten Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

2.2 Wasserwirtschaft
 Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV) zu erfolgen.

2.3 Energie
Mittel- und Niederspannung:
 Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenägern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Langdorf oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.4 Grenzabstände Bepflanzung
 Auf die Einhaltung der Grenzabstände gemäß Art. 47, Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48, Grenzabstände an landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBG-Gesetz zu Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

2.5 Bodenkundliche
 Eventuell auftretende Bodenkundliche unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.6 Zufahrten
 Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten genutzt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich und unmittelbar zweckdienlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
 Maximale Modulhöhe: 3,9 m
 Maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude: 4,0 m
 Maximal zulässige GRZ = 0,6
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzunehmen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulen.

1.3 Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen geben sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
 Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
 Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
 Modulausrichtung nach Ost - West und Süden
 Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Innerhalb des wassersensiblen Bereiches sind Profile aus Edelstahl oder Kunststoff auszuführen. Außerhalb des wassersensiblen Bereiches sind Profile aus Zink-Aluminium-Magnesium Legierung beschichtete Stahlprofile (Magnelis) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, um übermäßige Stoffeinträge zu vermeiden.

1.5 Einfriedungen
 Zulässig: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen.
Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.
Zaunposten: Zaunposten sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.
Zaunpfosten: Die Zaunpfosten aus verzinktem Stahl sind in Betoneinzelpfundamenten zu versetzen.

1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
 Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Fläche durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Regen zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

2.7 Altlasten
 Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Regen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.8 Brandschutz
 Es 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.

Zufahrten:
 Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können.

2.9 Bodenkundliche Baubegleitung
 Bei Eingriffen > 0,5 ha ist gemäß DIN 19639 in der Planungs- und Ausführungsphase sowie beim Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

2.10 Bodenschutz
 Die LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" ist zu beachten.

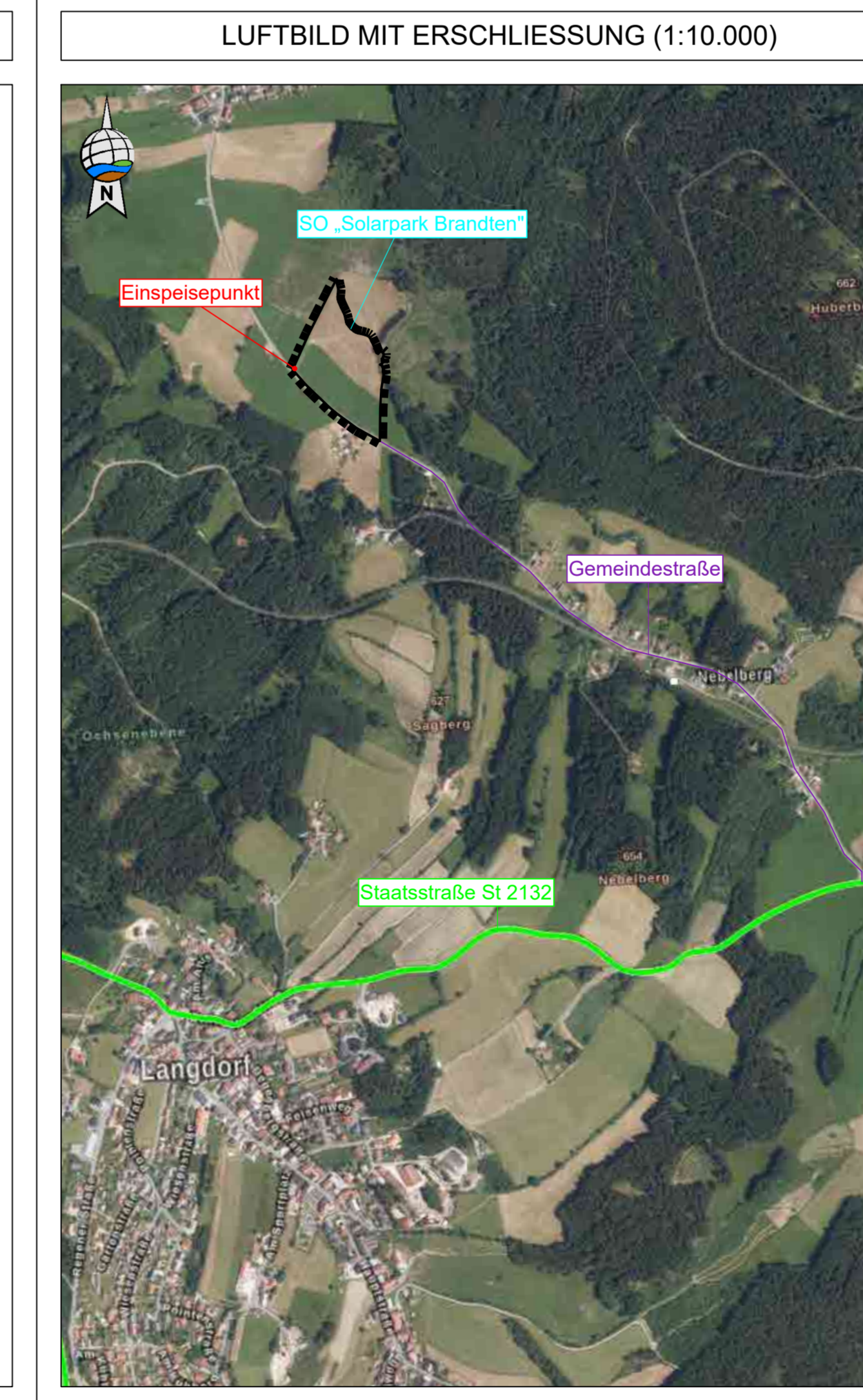
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

1.6.1 Extensiv genutzte Wiese im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist ein mäßig intensiv genutztes Grünland anzustreben. Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren durch eine 2 bis 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts auszumähen. Anschließend hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19 (Bayerischer Wald) zu erfolgen. Die Flächen sind durch eine 1- bis 2-schürige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weideltiere ausgeschlossen werden kann. Im Falle einer Beweidung ist ein Weidekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Beweidung darf nur während der Vegetationszeit mit max. 1 GV/ha und ohne Zufütterung und Düngung erfolgen.

1.6.2 Eingrünung
E2: Zur Eingrünung der Anlagen ist eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m x 1,5 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland"). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegenzuwirken und hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.
 Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnererfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität:
 Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 50-100 cm
 Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
 Sträucher:
 Euonymus europaea
 Rosa canina
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Crataegus laevigata
 Frangula alnus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum opulus
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 Hundrose
 Gemeine Hasel
 Eingrifflicher Weißdorn
 Zweigrifflicher Weißdorn
 Faulbaum
 Gewöhnlicher Liguster
 Rote Heckenrose
 Schlehdorn
 Kreuzdorn
 Schwarzer Holunder
 Traubenholunder
 Gewöhnlicher Schneeball

Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufläufe und invasive Arten sind dauerhaft mechanisch (z.B. durch Ausmähen) zu bekämpfen. Es ist sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeittfläche.



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

1.6.3 Altgrassaum
E3: Entlang des Krebsbaches ist ein 5 m breiter Streifen als Altgrassaum zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zu erfolgen. Die Flächen sind durch eine 1-schürige Mahd im Herbst zu pflegen. Dabei sind jährlich abwechselnd 30% der Fläche zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.6.4 Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands
E4: Das bestehende Grünland ist in den ersten 5 Jahren durch eine 2 bis 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts auszumähen. Anschließend hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 19 (Bayerischer Wald) zu erfolgen. Die Fläche ist durch eine jährliche 1 bis 2-schürige Mahd zu pflegen. Eine Reduzierung auf eine einmalige Mahd ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt hat in den ersten 5 Jahren vor dem 15.06. erfolgen. Danach darf der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. 2 Jahre nach Grünlandansaat ist eine Kontrolle des Anwuchserfolges durchzuführen. Eine Kartierung der Ausgleichsflächen im Abstand von 3-5 Jahren ist so lange umzusetzen, bis die Entwicklung hin zum Zielzustand ablesbar ist. Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Bei Bedarf sind Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustandes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.6.5 Erhalt und Entwicklung Gehölzfläche
E5: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und ggf. durch Neupflanzungen zu entwickeln. Der natürliche Anflug und Aufwuchs heimischer Gehölze ist erwünscht.
 Auswahl möglicher Laubbäume:
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Acer sp. Schwarzahorn
 Alnus glutinosa Hängebirke
 Betula pendula Rot-Buche
 Fagus sylvatica Stiel-Eiche
 Quercus robur

Eingriff und Ausgleich
 Zur Ermittlung des Ausgleichs der geplanten Photovoltaikanlage wird der Leitfaden zur Bauplanungsrechtlichen Eingriffregelung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand: 05.12.2024) in Kombination mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Wertpunkte (WP) des Biotop- und Nutzungstyps (BNT) der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland) liegen demnach bei 3. Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und ist bei den geplanten Flächen verschieden. Daher wurde für das Baufeld eine eigene Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und Grünordnungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 80 % anzusetzen. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 8.949 WP wird über Ausgleichsflächen erbracht.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Langdorf hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 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 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans 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 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus-geleget.

6. Die Gemeinde Langdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Langdorf, den

Michael Englram, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
 Langdorf, den

Michael Englram, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenzeiten 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.

Langdorf, den

Michael Englram, 1. Bürgermeister

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
 Unterbreitung:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
 Nächtliche Übernahmen:
 Für nachts übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
 Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfverfasser:
 Geoplan
 Donau-Gewerpark 5, 94486 Osterhofen
 FON: 09382 8644-0 FAX: 09382 9544-77
 E-MAIL: info@geoplan-online.de
 Projekt: PV-Anlage Brandten
 1 : 1.000
 L2403024
 Datum: 08P_1500_Planung-Bevauen

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.7 Durchführungsvertrag und Folgennutzung
 Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsstellen sind dann zu entfernen und Bodenversickerungen zu beseitigen. Nach Zustimmung ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Be-selzung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Kompensationsmaßnahmen sind solange zur Verfügung zu stellen, wie der Eingriff wirkt.

1.8 Flurschäden
 Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Langdorf wiederherzustellen.

1.9 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind unzulässig.

1.10 Entsorgung
 Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Regen geeignete Nachweise vorzulegen.

1.11 Naturschutzrechtliche Erlaubnis Landschaftsschutzgebiet
 Durch den Bauherren ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 6 Abs. 2a der Verordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald" zu beantragen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „SO Freiflächen-Photovoltaikanlage Brandten“

Gemeinde: Langdorf
 Landkreis: Regen
 Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 17.11.2025

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
 Unterbreitung:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
 Nächtliche Übernahmen:
 Für nachts übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
 Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfverfasser:
 Geoplan
 Donau-Gewerpark 5, 94486 Osterhofen
 FON: 09382 8644-0 FAX: 09382 9544-77
 E-MAIL: info@geoplan-online.de
 Projekt: PV-Anlage Brandten
 1 : 1.000
 L2403024
 Datum: 08P_1500_Planung-Bevauen