I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	
2	3

1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
2. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3. Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen.
- Trafostationen
- Anlagen zur Speicherung von Strom
- Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.5 Grundflächenzahl — GRZ 0,5 maximal

Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (horizontale Projektionsfläche) der Photovoltaikanlagen sowie die Grundfläche von Trafostationen und Anlagen zur Stromspeicherung heranzuziehen.

2.8 Höhe baulicher Anlagen — Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 4,50 m bezogen auf das Urgelände.

Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,0 m betragen (*nicht überbauter, besonnter Wiesenstreifen zwischen Hinterkante Modultisch und Vorderkante des nachfolgenden Modultisches*).
Der Abstand zwischen dem Urgelände und der Unterkante der Modultische muss mindestens 80 cm betragen (*vgl. Prinzipschnitt Tischanlage M 1:50*).

3. Bauweise

3.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen, privat (Schotterwege)

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Bestand. Niederspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Mit Schutzstreifen beiderseits 2,50 m (Nicht zur Maßentnahme geeignet).

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

13.2.3 Begrünung der Anlagenflächen
Die Anlagenflächen innerhalb des Sicherheitszaunes sind zwischen und unter den Photovoltaikmodulen als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsgebiet 16 (*Unterbayerische Hügel- und Plattenregion*) zu begrünen. Pflege gemäß textlicher Festsetzung 0.2.1.

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

15.15 Einfriedung Sicherheitszaun gem. textl. Festsetzung III 0.1.1.

15.17 Photovoltaik-Modultisch. Unterkonstruktion Stahl mit Rammfundamenten

15.18 Trafostation geplant

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 08/2024)

16.1 Flurgrenze / Grenzstein

16.2 405/6 Flurstücksnummer

16.3 Gemeindegrenze Mallersdorf-Pfaffenberg / Laberweinting / Bayerbach bei Ergoldsbach

16.4 Landkreisgrenze Straubing-Bogen / Landshut

17. Sonstige Planzeichen

17.1 Bäume / Sträucher / Heckenstrukturen bestehend

17.2 436,00 — 0,50 m - Höhenschichtlinien. DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung (Stand 2022).

17.3 Böschung

17.4 15 m Anbauverbotszonen Kreisstraße SR57 / SR54

17.5 Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern; mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung.

17.6 D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (*§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB*).
Bodendenkmal Nr. D-2-7239-0148 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung"

17.7 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (*§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB*).
Baudenkmal Nr. D-2-74-119-14 "Einzelhof, Wohnstallhaus, eingeschossiges Gebäude mit Steildach, verschindelten bzw. verputzten Blockwänden, Anfang 19. Jh."

17.8 5.0 — Bemaßung (in Meter)

17.9 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Bestand. Mittelsplannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Kundenleitung mit Servicevertrag. Mit Schutzstreifen beiderseits 2,50 m (Nicht zur Maßentnahme geeignet).

17.10 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Bestand. Mittelsplannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Mit Schutzstreifen beiderseits 2,50 m (Nicht zur Maßentnahme geeignet).

17.11 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Bestand. Trinkwasser-Hauptleitung des Wasserzweckverbandes Mallersdorf. Mit Schutzstreifen beiderseits 2,50 m (Nicht zur Maßentnahme geeignet).

17.12 Extensivgrünland, trocken gem. Rekultivierungsplan Beck GmbH & Co. KG vom 31.08.2018 auf einer Fläche von ca. 0,59 ha.

17.13 Ansaat mit vereinzelten Strauchpflanzungen auf Trockenstandort zwischen den Steilwänden gem. Rekultivierungsplan Beck GmbH & Co. KG vom 31.08.2018 auf einer Fläche von ca. 0,47 ha.

17.14 Gehölze, vorrangig Hecken unterschiedlicher Breite gem. Rekultivierungsplan Beck GmbH & Co. KG vom 31.08.2018 auf einer Fläche von ca. 1,15 ha.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedungen

0.1.1 Sicherheitszaun (Planliche Festsetzung I 15.15):
Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK geplantes Gelände Rekultivierung mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente (z. B. Erddübel, Rammfundamente) zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeoberfläche geführt werden. Der Sicherheitszaun ist so zu errichten, dass die Gehölzpflanzungen außerhalb zu liegen kommen (*vgl. Prinzipschnitt Baufeld 1 Westseite M 1: 100*).

0.2. Grünordnung

0.2.1 Ansaat und Pflege
Die Herstellung Ansaaten ist in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

Pflege der Wiesenflächen im gesamten Geltungsbereich:
Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen (*Aushagerung*), danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr auszuführen.
Schnittzeiträume:
1. Schnitt frühestens ab dem 15.06.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09).

Das Mähen ist mit insektenfreundlichen Mähwerken (Doppelmesser- oder Fingermessermähwerke) auszuführen. Kreiselmähwerke sind unzulässig. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
Zulässig ist eine standortgemäße Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Die Besatzdichte (GVE/ha) darf 1,0 nicht überschreiten und ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen abzustimmen.
Dünge- oder Spritzmittel:
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

0.3. Freiflächengestaltungsplan

0.3.1 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen. Darzustellen sind:
- Lageplan der Anlage mit Angaben zu den Ansaaten (Saatgut)
- Einfriedung mit Sicherheitszaun (Schnitt und Ansicht)
- Photovoltaik-Module einschl. Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangaben)
- sonstige bauliche Anlagen (z.B. Tafostationen, Stromspeicher)

0.4. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Trafogebäude und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als Folgenutzung wird gemäß der Rekultivierungsplanung Beck GmbH & Co. KG vom 31.08.2018 landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

0.5. Immissionsschutz

0.5.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

0.6 Monitoring

0.6.1 Die zielgemäße Entwicklung des mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes gemäß der planlichen Festsetzung I 13.2.3 ist 8 Jahre nach Erstanlage durch ein Monitoring zu überprüfen. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Es ist festzustellen, ob das Entwicklungsziel mit den durchgeführten Maßnahmen erreicht wurde bzw. erreicht werden kann. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der Unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

0.7 Artenschutz

0.7.1 Konfliktvermeidende Maßnahme 1 - Reptilien und Amphibien:
Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist ein umlaufender durchgehender Schutzzaun entlang der gesamten nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Grenzen der Baufelder 1 West und 2 Ost zu errrichten. Notwendige Zufahrten sind auf ein Minimum zu beschränken. Der Schutzzaun kann bei den Zufahrten während der Arbeiten geöffnet werden und ist nach Beendigung wieder zu schließen.

0.7.2 Konfliktvermeidende Maßnahme 2 - Reptilien und Amphibien:
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufelder durch eine fachkundige Person (z.B. Biologe/in) abzusuchen. Ggf. vorkommende Individuen sind abzufangen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen im Nahbereich zu verbringen.

0.7.3 Konfliktvermeidende Maßnahme 3 - Vögel:
Um die Zerstörung von Brutstätten und Tötung von Tieren zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (Mitte August - Ende Februar) auszuführen oder es sind Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn Anfang März bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im Abstand von ca. 20 m eingeschlagen und oben mit Flatterbändern versehen.

Rodungen bzw. Gehölzrückschnitte und Mahd von hohen Staudensäumen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

0.7.4 CEF-Maßnahme 1 - Kreuzkröte:
Lage und Ausdehnung:
Anlage von mindestens 5 Ersatzlaichgewässern außerhalb der PV-Anlage oder in geeigneten, ausreichend besonnten Randbereichen außerhalb des umlaufenden Schutzzaunes. Fläche je Gewässer ca. 2 m², auf offenen Rohbodenflächen in ganztags besonnten Flächen anlegen. Sohlbereich mit Lehmschlag oder durch Bodenverdichtung wasserundurchlässig gestalten. Wassertiefen 10 cm bis maximal 20 cm. Die Lage der Ersatzlaichgewässer ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zeitliche Vorgaben:
Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem 1. April des Jahres wirksam sein, in dem der Bau der Anlage beginnt. Beginnen die Arbeiten nach dem 1. September des Jahres, müssen die CEF-Maßnahmen zum 1. April des Folgejahres wirksam sein. Die Maßnahmenumsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde in einer Dokumentation (Kurzbericht, Fotos) vor der Baufeldfreimachung nachzuweisen.

Sicherung und Dokumentation:
Die Ersatzlaichgewässer sind für die Dauer des Anlagenbetriebes in ihrer Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten (Erhalt der offenen, besonnten Struktur, Freihalten von Aufwuchs und Gehölzen, ggf. Schaffung offener Bodenflächen im Umgriff). Die Funktionsfähigkeit ist der Unteren Naturschutzbehörde alle 5 Jahre in einem Monitoringbericht (Kurzbericht, Fotos) zu bestätigen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände von Bepflanzungen

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadensersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Steinschlag und Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden. Schadenersatzansprüche können daraus nicht geltend gemacht werden.

Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bauarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch Baumaßnahmen noch durch geschaffene Grünflächen Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Der natürliche Ablauf abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut befinden sich im Planungsraum sowohl potentielle Fließwege als auch Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen. Erosionswirksame Extremwetterereignisse wie Starkregen treten voraussichtlich häufiger und mit höherer Intensität auf. Daher sollten geeignete Maßnahmen wie beispielsweise eine Begrünung der Flächen ergriffen werden, um das Risiko für Erosionsprozesse zu reduzieren und den Eintrag von Feinsedimenten in den Oberellenbach zu verringern.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum wassersensiblen Bereich, des potentiellen Aufstaubereiches und der Fließwege im Planungsraum bei Starkregenereignissen empfehlen wir wassersensible Bauteile deshalb in ausreichender Höhe über dem Gelände anzubringen.

Bei anstehenden Aushubarbeiten sollte das Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

3. Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die Abbaunutzung überprägt. Hier sind keine Bodendenkmäler zu berücksichtigen. Im südwestlichen höher gelegenen Teilbereich der Flurnummer 405/6 wurden bislang keine archäologischen Voruntersuchungen durchgeführt.

Im diesem Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Bereich der für die Errichtung der PV Anlagen erforderlichen Bodeneingriffe mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen, wofür eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen ist, müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/ Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

4. Brandschutz

Der Vorhabenträger hat zu gewährleisten, dass die Zufahrten der Anlage für den Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt sind.

Im Zuge der Alarmierungsplanung sollte im Erstzugriff mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein, es sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Stahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch DIN VDE 0132) einzuhalten.

Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die "Empfehlung Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen" zu berücksichtigen.

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen. Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sind bei der Alamierungsplanung zu hinterlegen.

Für die Anlage ist vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In den Plänen ist die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens darzustellen. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) ist eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zuzuordnen. Für die Zugänglichkeit ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorzusehen.

5. Rekultivierungsplan

Für die ehemalige Kiesabbaufläche liegt eine Rekultivierungsplanung (Fassung vom 31.08.2018, Beck GmbH & Co. KG) vor. Diese ist als Anlage 2 dem Bebauungsplan beigelegt.

Sämtliche Flächen außerhalb der im Rekultivierungsplan als Ackerflächen dargestellten Bereiche sind gemäß den Maßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesabbaufläche herzustellen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten weichen die Flächenabgrenzungen geringfügig vom Rekultivierungsplan ab. Im Zuge der Anpassung wurden die Flächengrößen so festgesetzt, dass sie mindestens den Größen im Rekultivierungsplan entsprechen.

6. Hinweise des Netzbetreibers

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein. Befinden sich diese Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

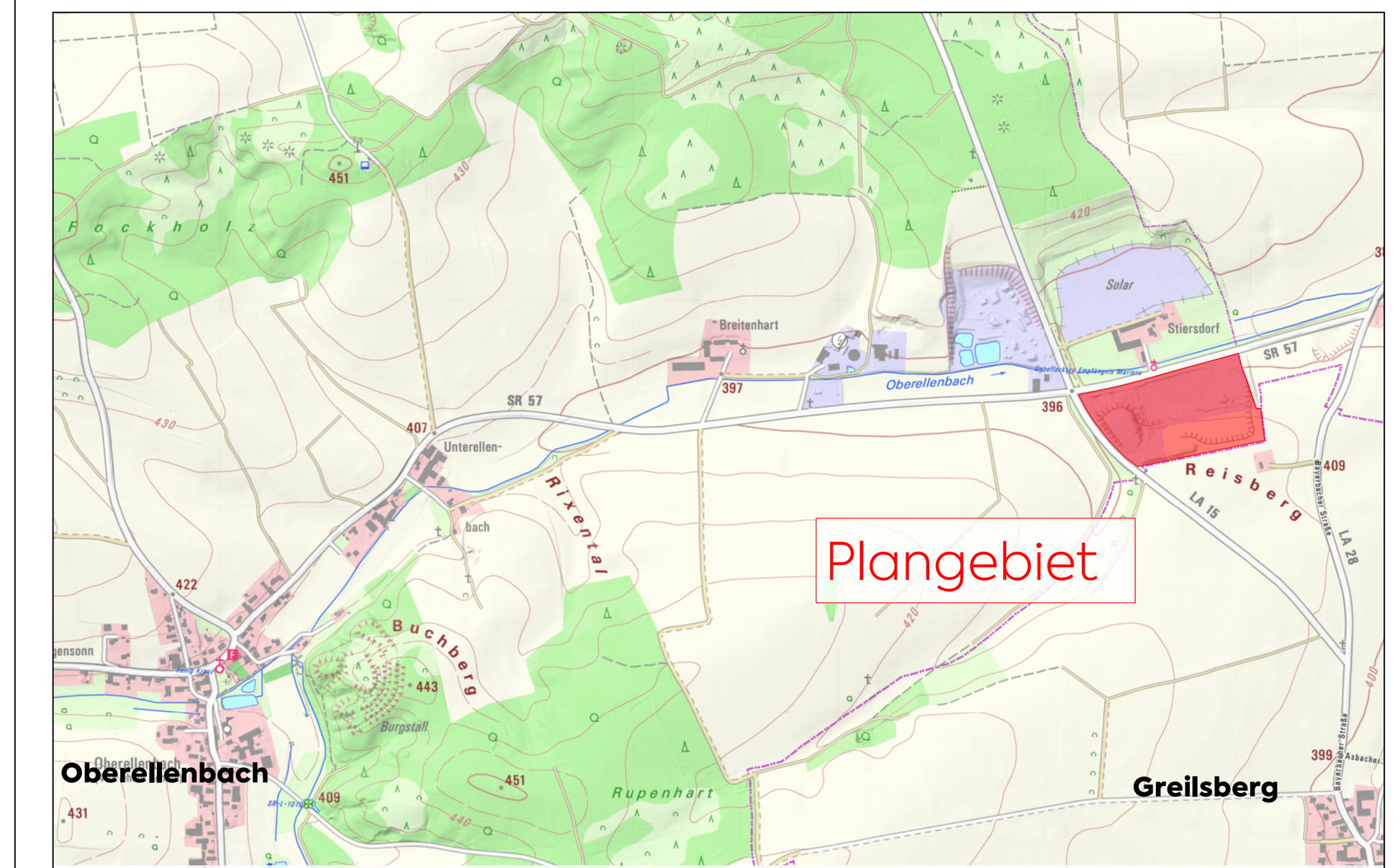
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGraphics

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.06.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.04.2025 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 27.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorgezogene Behördenbeteiligung
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2025 bis einschließlich 30.06.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.10.2025 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis einschließlich 16.02.2026 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Satzung
Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss vom 19.05.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.05.2026 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den ....
C. Dobmeier, 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den ....
C. Dobmeier, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschleißungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Mallersdorf-Pfaffenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

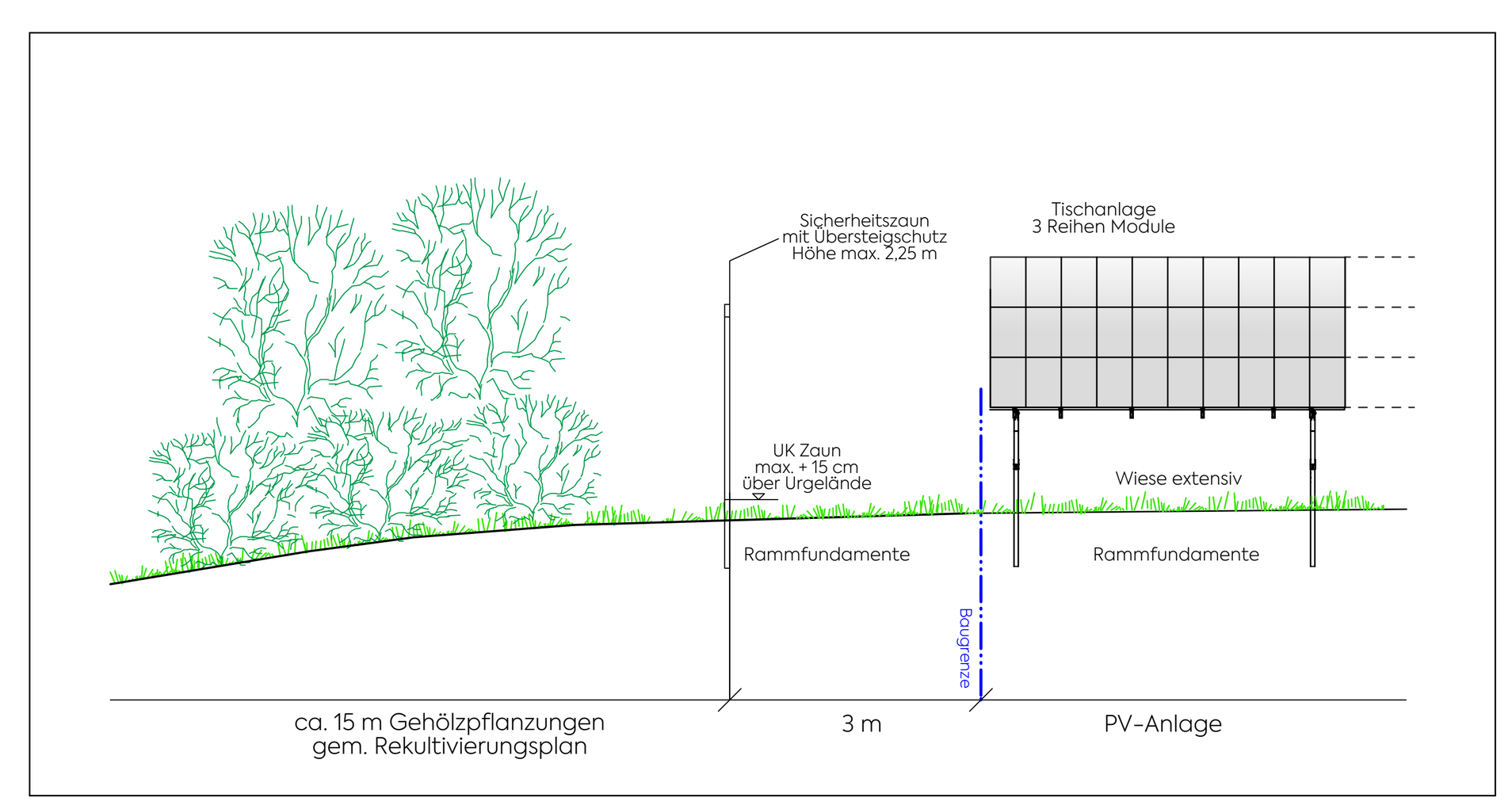
Mallersdorf-Pfaffenberg, den ....
C. Dobmeier, 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN - M 1 : 1.000

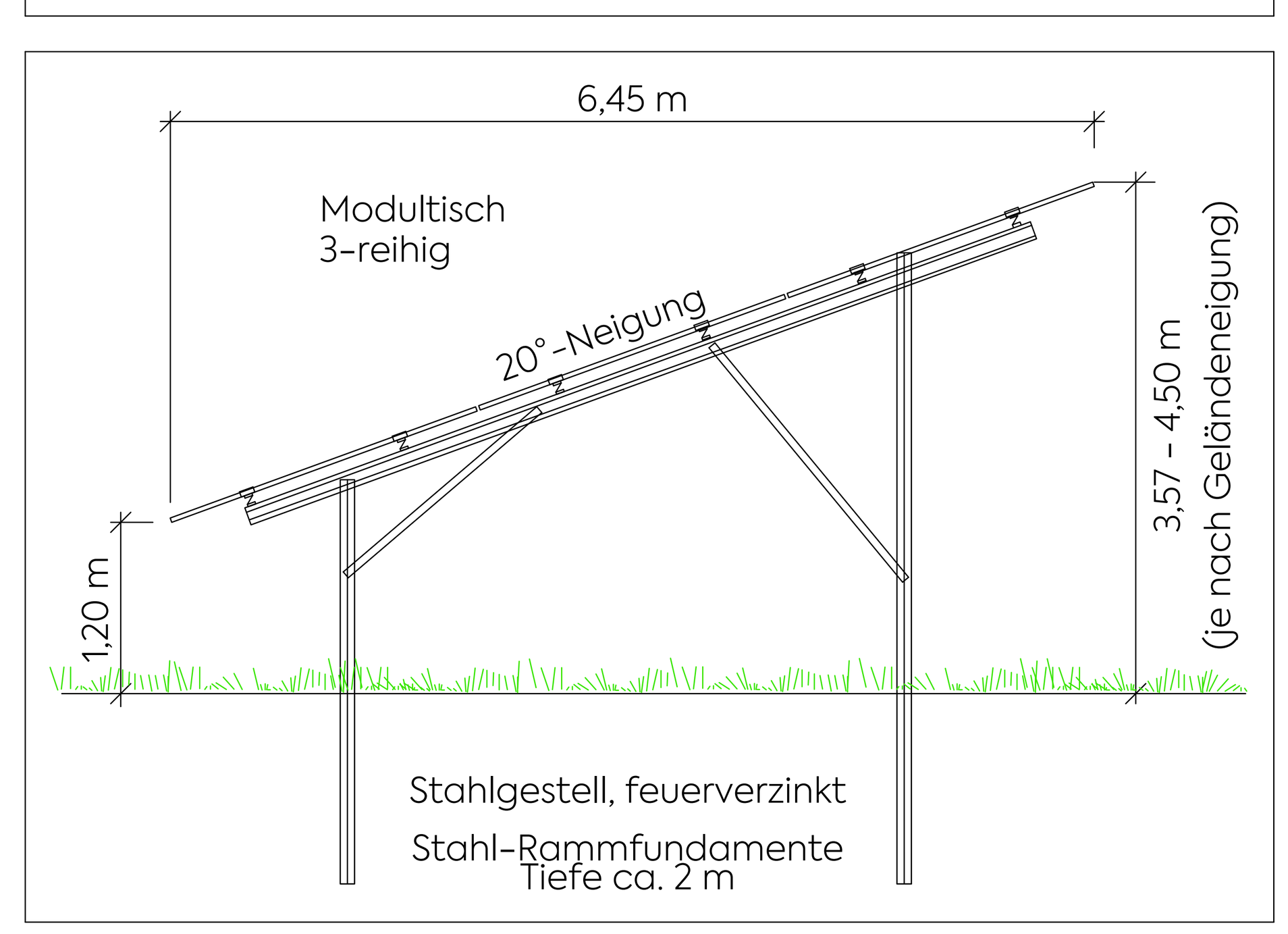


Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung (UTM 32).
Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung (UTM 32).

PRINZIPSCHNITT BAUFELD 1 WESTSEITE M 1:100



PRINZIPSCHNITT TISCHANLAGE M 1:50



mks Architekten - Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "SONDERGEBIET PV-FREIFLÄCHENANLAGE STIERSDORF-SÜD"

PLANART: **SATZUNG**	PLANNUMMER: B 1.0
BAUORT | PROJEKT: Markt Mallersdorf-Pfaffenberg Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Stiersdorf-Süd"	PROJEKTNUMMER: 2024-60 BAUABSCHNITT: -
VERFAHRENSTRÄGER: Markt Mallersdorf-Pfaffenberg Rathausplatz 1 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg	LANDKREIS | STADT: Straubing-Bogen REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern
DARSTELLUNG: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Festsetzungen / Verfahrenshinweisen	MAßSTAB: 1:1.000 PLANGRÖßE: 95,0 x 75,0 cm
BEARBEITET: al — GEZEICHNET: vl — DATUM: 19.05.2026	UNTERSCHRIFT: Althammer

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITEKT 175 420 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS