

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „PHOTOVOLTAIK- FREIFLÄCHENANLAGE NEUBURG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## VORENTWURF

STAND: 28.05.2024

### MALLERSDORF-PFAFFENBERG

---

**vertreten durch:**  
**Erster Bürgermeister Christian Dobmeier**  
Rathausplatz 1  
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg



### PLANVERFASSER:

---



LÄNGST die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### **STEFAN LÄNGST**

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Stadtentwicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umweltplanung + Erneuerbare Energien

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

## **Inhalt:**

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Grünordnung**
- G) Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Beitrag**

## A) Planrechtliche Voraussetzungen

### 1. Sondergebietsausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) des Markts Mallersdorf-Pfaffenberg stellt das Planungsgebiet als Fläche landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich dar. Der Flächennutzungsplan entspricht im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung und wird daher im Parallelverfahren in der 43. Änderung entsprechend angepasst.

### 2. Ziele übergeordneter Planungen

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg liegt als mögliches Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Oberzentrums Straubing. Zu den besonderen regionalen Kompetenzen sollen die in der Region vorhandenen Potentiale erneuerbarer Energieträger vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist (Energie B VI).

Durch das westliche Planungsgebiet queren zwei parallellaufende 110-kv-Freileitung das Flurstück 1253 von Nordwest nach Südost. Diese Freileitung stellt bereits eine Vorbelastung des SO 1 dar. Bedingt durch diese Vorbelastung wird die randliche Betroffenheit des SO1 durch das Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Wälder und Hügelland nördlich der Kleinen Laaber“ in der Gesamtabwägung als hinnehmbar beurteilt. Dieser Umstand wird zusätzlich durch die geplante umfangreiche Eingrünung und Verzahnung mit dem Offenland sowie die Aufwertung der Waldränder mit gestuftem, naturnahen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Das SO2, das sich im Bereich der Fl.Nr. 1242 erstreckt weist zwar keine direkte landschaftliche Vorbelastung auf, liegt jedoch auch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und wird ebenso wie das SO1 mit umfangreichen Eingrünungen und Verzahnung mit dem Offenland sowie durch Aufwertung der Waldränder mit gestuftem, naturnahen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen aufgewertet. Hinzu kommt, dass die angestrebte Gesamtfläche durch den in Nord-Süd Richtung verlaufenden Feldweg mit randlicher Begrünung eine sinnvolle Gliederung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen ist und die geplante Anlage durch örtliche Topographie keine Fernwirkung insbesondere vom im Süden liegenden Kleinen Laabertal entfaltet.

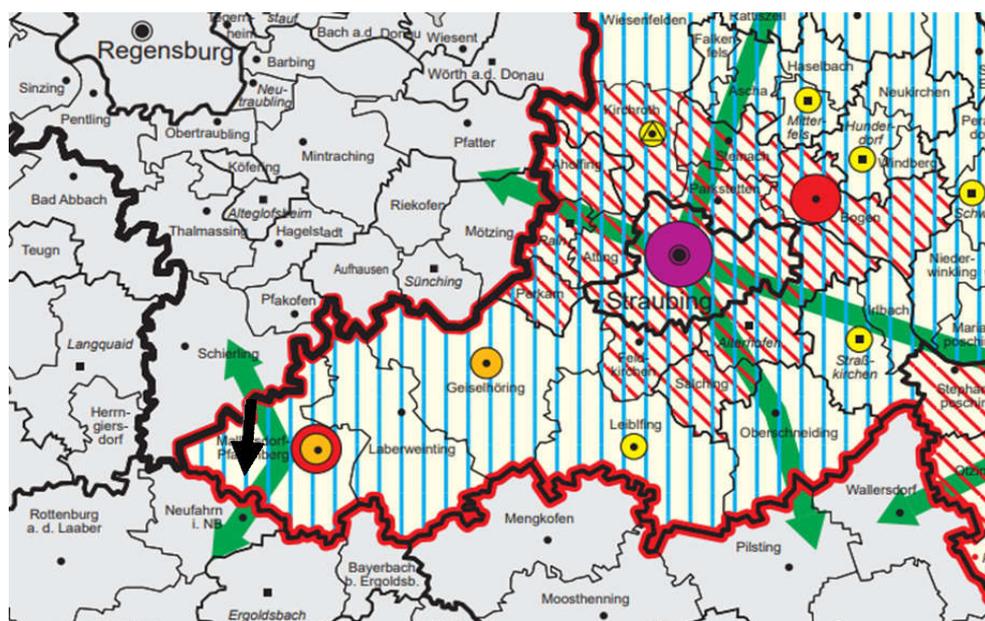


Abb. 1: Regionalplan Donau-Wald (Ausschnitt Karte Raumstruktur, Stand 05/2024)

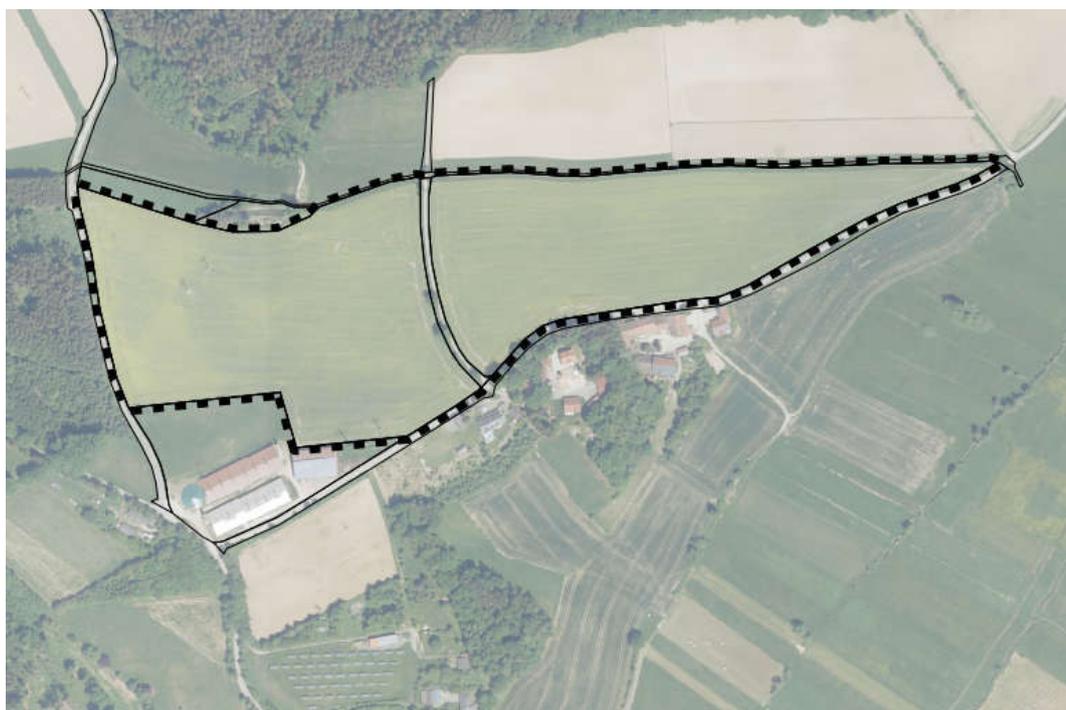
### **Landschaftliche Vorbehalts- und Vorranggebiete:**

Ein Teil des Planungsgebietes, Flurstück Nr. 1253 TF, befindet sich in dem im Regionalplan Donau-Wald festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 2 „Wälder und Hügelland nördlich der Kleinen Laaber“. Im Planungsgebiet befinden sich keine Vorranggebiete für Bodenschätze.

## **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### 1. Lage:

Der Markt Mallersdorf- Pfaffenberg liegt nördlich der Stadt Landshut. Die Bundesstraße B15 führt westlich an dem Markt-Gebiet vorbei. Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Mallersdorf- Pfaffenberg westlich des Ortsteils Oberlindhart.



**Abb. 2:** Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsbüro Längst

### 2. Größe

Die Gesamtfläche für das geplante Sondergebiet beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 122.794 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberlindhart:

Fl. Nr. 1242, 1523

### 3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die ausgewiesene Fläche stellt derzeit eine überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche dar. Durch das westliche Planungsgebiet queren zwei parallelaufende 110-kv-Freileitung das Flurstück 1253 von Nordwest nach Südost. Diese Freileitung stellt bereits eine Vorbelastung des SO 1 dar. Bedingt durch diese Vorbelastung wird die randliche Betroffenheit des SO1 durch das Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Wälder und Hügelland nördlich der Kleinen Laaber“ in der Gesamtabwägung als hinnehmbar beurteilt. Dieser Umstand wird zusätzlich durch die geplante umfangreiche Eingrünung und Verzahnung mit dem Offenland sowie die Aufwertung der Waldränder mit gestuftem, naturnahen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet.

Das SO2, das sich im Bereich der Fl.Nr. 1242 erstreckt weist zwar keine direkte landschaftliche Vorbelastung auf, liegt jedoch auch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und wird ebenso wie das SO1 mit umfangreichen Eingrünungen und Verzahnung mit dem Offenland sowie durch Aufwertung der Waldränder mit gestuftem, naturnahen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen aufgewertet. Hinzu kommt, dass die angestrebte Gesamtfläche durch den in Nord-Süd Richtung verlaufenden Feldweg mit randlicher Begrünung eine sinnvolle Gliederung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen ist und die geplante Anlage durch örtliche Topographie keine Fernwirkung insbesondere vom im Süden liegenden Kleinen Laabertal entfaltet.

#### 4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Zugriff auf landwirtschaftliche Flächen ist für die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe von hoher Bedeutung. Um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden, soll die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt werden.

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen ein guter Standort, da hier von wenig Störwirkung auf angrenzende Flächen durch Blendwirkung durch den Abstand zur Wohnbebauung ausgegangen werden kann. Waldflächen sind für Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine alternativen Standorte.

Durch eine temporäre Nutzung der Fläche als Freiflächen-Photovoltaikstandort kann sich der Boden von der derzeitigen intensiv landwirtschaftlichen Nutzung erholen und nach Beendigung der geplanten Nutzung können die Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

### **C) Geplante bauliche Nutzung**

Das gesamte Sondergebiet ist zur Nutzung erneuerbarer Energien nach dem EEG 2009, in der Fassung von 2024 vorgesehen. Die geplanten Elemente für die Photovoltaikanlage werden mit einer geeigneten Neigung nach Süden ausgerichtet und auf dem bestehenden Gelände aufgeständert. Die Abstände zwischen den Elementen betragen ca. 4,00 m. Die maximale Modulhöhe beträgt 4,50 m über OK-Gelände. Die Gestelle werden im Boden verankert, ohne dass eine großflächige Bodenversiegelung notwendig ist (max. 3 % der Fläche). Dadurch kommt es zu keiner Veränderung des Oberflächenabflusses. Die Einzäunung der Fläche erfolgt mit einem Maschendrahtzaun, der aus versicherungstechnischen Gründen unerlässlich ist. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Baulichen Nutzung gelten für den Zeitraum des Bestandes der baulichen Nutzung (Freiflächenphotovoltaikanlage).

Sobald diese Art der Nutzung endgültig aufgegeben wird, trifft den Vorhabenträger eine Rückbauverpflichtung, die durch den Vorhaben- und Erschließungsvertrag entsprechend abgesichert wird. Nach Aufgabe der festgesetzten Nutzung erlischt der Bebauungsplan und es lebt die Art der baulichen Nutzung, die vor dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorherrschte (intensiv genutzte Ackerflächen), wieder auf.

## D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche  
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 122.794 m<sup>2</sup>,  
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca. 98.484 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsflächen intern	ca. 19.736 m <sup>2</sup>
- Zufahrt	ca. 75 m <sup>2</sup>
- Feldweg	ca. 655 m <sup>2</sup>
- Ruderalflur	ca. 1.088 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	ca. 2.756 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 122.794 m<sup>2</sup></b>

## E) Sonstiges

### Erschließung

Die Verkehrserschließung besteht und wird als ausreichend erachtet.

### Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### Wasserwirtschaft

Ein Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

### Oberflächenwasser/Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in der Fläche auf dem Grundstück selbst breitflächig über Grünflächen versickert.

### Abwasserbeseitigung

Abwasser fällt nicht an. Ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

### Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

### Altlasten und Bodenschutz

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster hat ergeben, dass sich in dem Planungsgebiet keine Altlasten befinden. Darüber hinaus sind dem Markt Mallersdorf- Pfaffenberg keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub wird vor Ort wiederverwendet.

Außerdem 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 Straubing- Boden bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben

wird, ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterial vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

#### Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Straubing-Bogen und ist für das geplante Vorhaben als gesichert zu betrachten.

#### Baudenkmäler

Es kommen keine Baudenkmäler im Planungsgebiet vor.

#### Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7239-0110 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7239-0111 „Verebener Kreisgraben, verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7239-0101 „Burgstall des Mittelalters“

#### Anschluss an das Stromnetz

Der Energieversorger sieht die grundsätzliche Möglichkeit der Einspeisung der Erträge der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ins Stromnetz. Die Anbindung kann als gesichert betrachtet werden. Die Energieeinspeisung erfolgt durch Erdkabel. Die Verlegung ist mit dem Markt Mallersdorf- Pfaffenberg abzustimmen. Die Einspeisung fällt ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Solarparkbetreibers. Diesbezüglich können gegenüber dem Markt Mallersdorf- Pfaffenberg keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden, jegliche Haftung des Markts Mallersdorf- Pfaffenberg ist ausgeschlossen.

#### Landwirtschaft

Das Vorhaben grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Betreiber hat deshalb Immissionen, Steinschlag und evtl. Verschmutzung aus der Landwirtschaft (z. B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf dem der PV-Anlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

#### Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH

##### 110- kV-Freileitung

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der 110-kV-Freileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Ein Abstand von 20 m ist rund um die Maste einzuhalten.

## F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Um eine Verschattung zu vermeiden, beschränkt sich die Durchgrünung des Sondergebiets innerhalb der Baugrenzen auf eine krautige Bodenvegetation (Magerwiese, Weide), die alternativ regelmäßig extensiv gemäht bzw. beweidet wird.
- Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland herzustellen. Die Ansaaten werden dafür mit autochthonem Saatgut durchgeführt.
- Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden vollständig erhalten und in das geplante Vorhaben integriert.
- Als Ausgleich soll randlich ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland entwickelt werden. Dabei wird ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd ab 15.6.). Das Mähgut darf nicht unmittelbar nach der Mahd, sondern frühestens an einem darauffolgenden Tag aus der Fläche entfernt werden. Eine Düngung ist unzulässig. Die Ansaat und Pflege ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## **G) UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZRECHTLICHEM BEITRAG**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

G.1	EINLEITUNG	
	10	
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGE ZIELE DES B-PLANS	
	10	
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	
	10	
G.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG	
	10	
G.3	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	13
G.4.1	VERMEIDUNGSMÄßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	13
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	13
G.4.3	VEREINFACHTE VORGEHENSWEISE NACH ZIFFER 3.1 DES LEITFADENS	14
G.4.4	REGELVERFAHREN NACH ZIFFER 3.2 DES LEITFADENS	14
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	16
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	16
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17

## **G.1 Einleitung**

### **G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans**

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung geeigneter Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg.

Die bisherige Nutzung wird aufgegeben. Der Bereich soll als Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächen-Photovoltaik) entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan des Markts Mallersdorf-Pfaffenberg wird derzeit im Parallelverfahren mit der 43. Änderung angepasst und stellt die Fläche als Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage dar.

### **G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

## **G.2 Artenschutzrechtlicher Beitrag**

Das Planungsgebiet wird im geplanten Sondergebiet für Erneuerbare Energien derzeit intensiv als Ackerflächen genutzt. Waldflächen fehlen im Planungsgebiet, grenzen jedoch im Norden und Westen an. Der Bereich für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage hat keine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Amtlich kartierte Biotope fehlen im Planungsgebiet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten im zentralen Bereich Feldvögeln als potentieller Lebensraum dienen. Durch die Vorbelastung der 110-kV Freileitung und die Kulissenwirkung der Gehölzbestände wird jedoch davon ausgegangen, dass sich das Gebiet überwiegend nicht für Feldvögel eignet. Für waldbewohnende Arten oder Amphibien sind keine Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Im Folgenden werden die als planungsrelevant beurteilten Tierarten auf eine potenzielle Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG geprüft.

### **Säugetiere**

Durch die Erfassung der Strukturausstattung des Gebietes lassen sich Aussagen hinsichtlich der Habitat Qualität des Gebietes und der Eignung als nutzbarer Lebensraum für Säugetierarten ableiten. Prüfungsrelevante Arten wie Fledermäuse oder der Biber finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist daher durch die Planung nicht zu erwarten. Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände können für diese Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere gemeinschaftsrechtlich geschützte Säugetierarten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche bzw. ihrer Verbreitung in Bayern im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **Reptilien**

Das Planungsgebiet hat keine Lebensraumeignung für Reptilien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Reptilien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **Amphibien**

Das Planungsgebiet hat keine Lebensraumeignung für Amphibien. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Amphibien sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **Schmetterlinge**

Das Planungsgebiet weist keinerlei Lebensraumeignung für Schmetterlinge auf. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie eine gravierende Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 kann deshalb ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Zur Beurteilung der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen wird der mögliche Brutvogelbestand herangezogen, der aufgrund der gegebenen Lebensraumausstattung im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorhanden sein kann.

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wurde auf die Vogelarten gelegt, die in Offenlandbereichen brüten, sprich typische Feldvogelarten. Das Potential wird jedoch durch die Kulissenwirkung der Gehölzbestände und der Vorbelastung durch die 110-kV Freileitung als gering eingeschätzt.

## **G.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen des Sondergebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65, Untereinheit (nach ABSP) Donau- Isar- Hügelland (062-A).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Das Planungsgebiet setzt sich hauptsächlich aus Schluffen, Tonen und Mergeln zusammen. Während der Eiszeit war das Gebiet nicht vergletschert. In dieser Zeit entstand das engmaschige Talnetz, welches die Landschaft in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gliedert.

Aus der Eiszeit stammen auch die Lösslehm- und Lössüberdeckungen, die im Landkreis weite Teile des Donau-Isar-Hügellandes einnehmen und besonders an ostwärts weisenden Hängen in größeren Mächtigkeiten auftreten können. Schwerpunkt der Lössanwehungen ist eine wenige Kilometer breite Zone entlang des Isartales. Generell nimmt die Lössverbreitung nach Nordosten zum Straubinger Ackergäu hin zu. Charakteristisch für die lössreiche Zone ist die Parabraunerde bzw. Braunerden aus Löss. Sie ist in Erosionslagen mit der Pararendzina aus Löss vergesellschaftet.

Vorherrschender Bodentyp sind im Planungsgebiet Braunerden aus unterschiedlichem Ausgangssubstrat. Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt.

Es sind auf Grund der Aufstellung von Solarmodulen nur Umweltauswirkungen ohne bzw. mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können während der Bauphase die Auswirkungen reduzieren. Über die Jahre kann durch extensive Nutzung sogar von positiven Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse ausgegangen werden.

### *SCHUTZGUT WASSER*

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Auf Grund der geplanten Nutzung im Sondergebiet sind somit keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Von den großklimatischen und geologischen Ausgangsbedingungen her ist das Gebiet relativ einheitlich. Das Klima weist von West nach Ost immer kontinentalere Züge auf. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 750 mm, die Temperaturmittelwerte liegen im Januar bei -2,2 °C, im Juli bei 17,0 °C, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C. Insgesamt ist durch die Produktion von Erneuerbarer Energie mit einer entsprechenden Entlastung des Klimas durch Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen.

### *SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

die derzeit überwiegend intensiv als Ackerflächen genutzten Flächen gibt es kaum höherwertigen Habitate. Hinweise auf Feldvögel auf der Fläche kommen nicht vor. Insgesamt bedingt das Vorhaben nur geringe Beeinträchtigungen. Anlage- bzw. betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### *SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Das Geltungsgebiet selbst hat derzeit für die Naherholung keine besondere Bedeutung. Durch die intensive Eingrünung werden durch die vorgelegte Planung nur geringe Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg gesehen.

### *SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR/ BLENDWIRKUNG)*

Der durch das Vorhaben mögliche zusätzliche Individualverkehr, bedingt durch die Wartung und Betreuung der Anlagen, wird als relativ gering prognostiziert. Lediglich während der Bauphase ist mit leicht erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Von einer Blendwirkung in der Umgebung wird nicht ausgegangen. Insgesamt ist lediglich mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### *SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Nach dem Grundsatz des Bayerischen Landesplanungsgesetzes soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden (s. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 1). Mit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage wird dem Landschaftsbild ein weiteres technisches Element hinzugeführt. Aufgrund der Eingrünung, gegeben durch die die geplante Anlagenfläche im Westen und Norden umschließenden Waldflächen, werden potentielle visuelle Beeinträchtigungen abgemildert. Die Anlagenfläche fällt nach Norden, also Richtung der Waldflächen ab und entfaltet keinerlei Fernwirkung insbesondere vom Tal der Kleinen Laaber. Insgesamt ist nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

### *SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7239-0110 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7239-0111 „Verebener Kreisgraben, verebnetes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-2-7239-0101 „Burgstall des Mittelalters“

Es liegen keine Baudenkmäler im Planungsgebiet vor.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter als Ackerfläche bestehen bleiben. Die Möglichkeiten zum Klimaschutz bezüglich der Produktion erneuerbarer Energien könnten nicht genutzt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden.

## **G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Eingriffe erfolgen lediglich punktuell. Die bestehende Ackerfläche wird größtenteils zu extensivem Grünland umgewandelt. Zur Eingrünung wird autochthones Saat- und Pflanzgut verwendet.

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert breitflächig werden.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Mit einer intensiven Eingrünung des Planungsgebietes und den internen Ausgleichsflächen kann eine Verminderung des Eingriffs erreicht werden.

### **G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) sowie des Schreibens der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 14.01.2011.

### G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

### G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 122.794 m<sup>2</sup>) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel 2).

Ergebnis: Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

#### Auswirkungen des Eingriffs:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 122.794 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bestehende Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
- Acker	175.623 m <sup>2</sup>
- Feldweg	655 m <sup>2</sup>
- Ruderalflur	1.088 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.</b>	<b>122.794 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

SO Flächen mit niedrigem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 98.559 m<sup>2</sup>.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Faktor nach Leitfaden bzw. Schreiben der Obersten Baubehörde zur Freiflächen-Photovoltaik vom 14.01.2011 vom 19.11.2009 und AZ StMLU</i>	<i>Ausgleichserfordernis/-fläche</i>
<b>Eingriffsfläche</b>			
SO 1 "Energie" (Kategorie I, Acker)	52.828 m <sup>2</sup>	0,20	10.566 m <sup>2</sup>
SO 2 "Energie" (Kategorie I, Acker)	45.656 m <sup>2</sup>	0,20	9.131 m <sup>2</sup>
Zufahrt	75 m <sup>2</sup>	0,20	15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>	<b>98.559 m<sup>2</sup></b>		<b>19.712 m<sup>2</sup></b>
<b>bestehende Nutzung</b>			
Feldweg	655 m <sup>2</sup>		
Ruderalflur	1.088 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt bestehende Nutzung</b>	<b>1.741 m<sup>2</sup></b>		
<b>Grünflächen</b>			
private Grünfläche	2.756 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt Grünfläche</b>	<b>2.756 m<sup>2</sup></b>		
<i>Aufwertungsfaktor</i>			
<b>interne Ausgleichsfläche</b>			
extensives Grünland	19.736 m <sup>2</sup>	1,0	19.736 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt interne Ausgleichsfläche</b>	<b>19.736 m<sup>2</sup></b>		<b>19.736 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>122.794 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ausgleichsflächenbilanz</b>		<b>+</b>	<b>4.259 m<sup>2</sup></b>

#### **Festlegung des Kompensationsfaktors**

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung als Standort neben der Bahnlinie und des Vegetationsbestands einer intensiv genutzten Ackerfläche erscheint grundsätzlich im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,2 gerechtfertigt.

#### **Ergebnis:**

**Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 19.736 m<sup>2</sup> für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.**

#### **Maßnahmen und Standort des Ausgleichs**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

#### **Bestandbeschreibung und momentane Nutzung**

Der Eingriff wird intern zwischen den Teilflächen SO1, SO2 ausgeglichen. Bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen handelt es sich derzeit noch um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche).

### **Entwicklungsziele**

Die Eingrünung der Fläche erfolgt durch extensives Grünland im Norden, Osten, Süden, Westen und zwischen den beiden Sondergebieten SO1 und SO2.

Die bestehende Ackerfläche wird dabei in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland umgewandelt. Außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen dann umfangreiche Gehölzpflanzungen mit Saumstrukturen.

### **Aufwertungsmaßnahmen:**

Die Ansaat wird ausschließlich mit autochthonem Saatgut mit zertifiziertem Regiosaatgut der Region Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder geeignetes Naturgemisch aus demselben Gemeindegebiet durchgeführt. Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine 2 schürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts und einem i.d.R. spätem ersten Schnitt (15. Juni oder 1. Juli) und einem zweiten Schnitt (15. September oder 30. September).

### **Zusammenfassung:**

Mit den festgelegten Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: Ackerflächen) in Kategorie II (Extensivgrünland)

Für die Ausgleichsflächen wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 19.736 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 19.712 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein vollumfänglicher Ausgleich.

## **G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits verschiedene Standorte für die Entwicklung von Sondergebieten für erneuerbare Energien untersucht. Der jetzt vorliegende Entwurf hat sich mit der intensiven Eingrünung im Norden, Osten, Süden, Westen und zwischen den beiden Sondergebieten SO1 und SO2 als einzig realisierbare Variante herauskristallisiert.

## **G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden und die Schreiben der Obersten Baubehörde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 19.11.2009 und 14.01.2011 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle das ABSP und Angaben der Fachbehörden verwendet.

## **G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

### G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg westlich des Ortsteils Oberlindhart gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird intern vollumfänglich ausgeglichen.

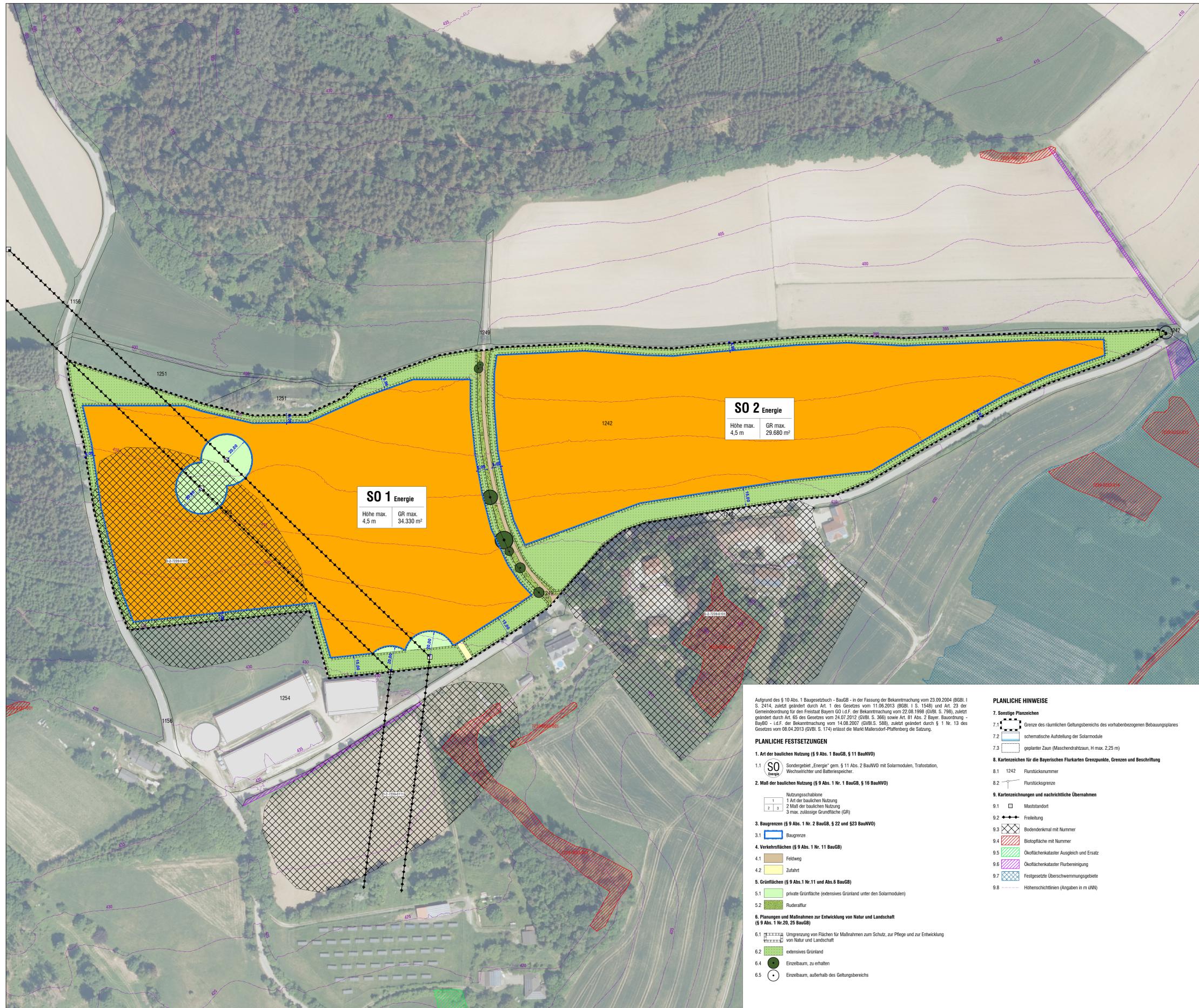
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Mallersdorf-Pfaffenberg, 28.05.2024

.....  
(Erster Bürgermeister)

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE NEUBURG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- SONDERGEBIET**
    - Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)**
      - Zulässig** ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 4,5 m über Gelände.
      - Zulässige Grund- / Geschossfläche**

Nutzung	Absolute Grundfläche - GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Geschossfläche - GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Solarmodul, Trafostation, Zufahrt, Wechselrichter und Batteriespeicher in der Horizontalprojektion	SO 1 34.530 m² SO 2 29.680 m²	
      - Die Festsetzungen zu Art und Maß der Baulichen Nutzung** gelten für den Zeitraum des Bestandes der baulichen Nutzung (Freiflächen-Photovoltaikanlage). Sobald diese Art der Nutzung endgültig aufgegeben wird, tritt den Vorhabenzugeworbenen eine Rückbauverpflichtung, die durch den Vorhaben- und Erschließungsvertrag entsprechend abgesichert wird. Nach Aufgabe der festgesetzten Nutzung erfolgt die Bebauungsplanung und es legt die Art der baulichen Nutzung, die vor dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorherrschte (landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche), wieder auf.
    - Einriedung**
      - Eine Einriedung des Geländes ist bis 2,25 m Höhe zulässig, Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von ca. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Ergänzungs- und Ausgleichflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
    - Oberflächenwasser**
      - Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschlusstes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswassereinstellungsverordnung - NWVwV vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Erleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) vom 17.12.2009 oder in Oberflächenwasser (TRNGW) vom 17.12.2009 zu beachten. Es ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
    - Rückbauverpflichtung**
      - Die Nutzung des „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ ist nur solange zulässig, wie die Stromerzeugung aufrechterhalten wird. Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandslos zu entfernen. Für die Bepflanzung gilt keine Rückbauverpflichtung. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche ausschließlich wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Gemeinde sicherzustellen.
  - GRÜNDORNUNG**
    - Private Grünfläche**
      - Die privaten Grünflächen sowie Grünflächen im Baufeld sind mit standortgemäßen Saatgut als extensives Grünland herzustellen und zu erhalten (s. Subsequenz). Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zäunung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Soweit eine extensive Beweidung der Fläche unter den Modulen beabsichtigt ist, besteht im Einzelfall die Möglichkeit einer Befreiung von der Festsetzung zur Bodenfreiheit der Einriedung, die aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger getroffen werden soll.
    - Einpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
      - Für Strauch- und Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Pflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Als Pflanzarten sind die in den Anhanglisten unter Ziffer 2.3 aufgeführten zulässig.
      - Die Trafostation sowie die Batteriespeicher sind mit Einzelsträuchern einzugrünen, wenn sie innerhalb der Baugrenze räumlich angeordnet werden.
    - Anhangliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

<b>Bäume</b> Pflanzqualität: Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia	<b>Höl. Zvr 250-300</b> Feld-Ahorn Birke Hainbuche Vogel-Kirsche Traubeneiche Echte Eibersche
<b>Sträucher</b> Pflanzqualität: Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Geometrisches Pfaffenblätchen Liguster Lonicera xylosteum Prunus spinosa ssp. spinosa Rhamnus frangula Rosa canina Rosa arvensis Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana	<b>vStr. 60-100</b> Rotes Hartleigl Hasel Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenblätchen Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Faulbaum Hunds-Rose Acker-Rose Silb-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
  - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (AUSGLEICHFLÄCHE)**
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 14 BauGB)**
      - Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln.** Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baummaßnahmen müssen die Ausgleichsflächen umgepflanzungsfähig sein.
      - Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (gemäß § 15 Abs. 4 BttschG) zugunsten des Freistaats Bayern oder der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg einzutragen. Eine öffentliche Schenkung, die eine Handlung- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, ist notwendig und muss als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfolgen.
      - Die Kompensationsmaßnahme ist durch die Gemeinde mit Inkrafttreten des Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erlassung im Öffentlichkeitsverfahren zu melden.
      - Sobald die Anlage baugenehmigungspflichtig ist oder im Genehmigungsverfahren behandelt wird, sind in den Bauantragsunterlagen alle erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines Freiflächenbepflanzungsplanes nachzuweisen.
  - IMMISSIONSSCHUTZ**
    - Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftritt. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anlage 2 der ZS-BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden. Sollte es wider Erwarten je nach Sonnenstand zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage kommen ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Heckpflanzung, Schirmmaßnahmen oder geeignete) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

- TEXTLICHE HINWEISE**
- BRANDSCHUTZ**
    - Zugänglichkeit: Etwasige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist von Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angegeben sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
  - BODENDENKMÄLER**
    - In Planungsgelbiet bzw. in deren unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Bodendenkmäler:
      - D-2-7239-0101 - „Burgwall des Mittelalters“
      - D-2-7239-0110 - „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitschichtung“
      - D-2-7239-0111 - „Vordorfer Kreisgraben, vernetzes Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitschichtung“
    - Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
    - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tel. so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
    - Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - GRENZABSTÄNDE BEI LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN**
    - Es wird auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Art. 48 AGRBG hingewiesen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg hat in der Sitzung vom 19.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2021 öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ in der Fassung vom 28.05.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Der Markt Maltersdorf-Pfaffenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Neuburg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Christan Dobmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Christan Dobmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Christan Dobmeier, 1. Bürgermeister (Siegel)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE NEUBURG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**VORENTWURF**

MARKT: MALLERSDORF-PFFAENBERG  
KREIS: STRAUBING-BOGEN  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**PLANVERFASSER:**  
LANGST & CO. LANDSCHAFTSARCHITECTEN

STEFAN LANGST  
DPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER  
Siedlungswicklung + Freiraumplanung + Landschafts- und Umwelplanung + Erneuerbare Energien  
AM KELLENBACH 21  
D-84036 LANDSHUT-KUHNAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@langst.de www.langst.de

M 1:1.000 DATUM: 28.05.2024 P1418