

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanV

Erläuterung zur Nutzungsübersicht

1	1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
2 3	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 Ugelände

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

3. Bauweise

3.5.1 **---** Bauweise 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, Ursprungsbereich 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** Flurstücknummer

16.3 **---** Gemeindegrenze Mallersdorf-Pfaffenberg / Loberweinting / Bayerbach bei Ergoldsbach

16.4 **---** Landkreisleigene Straubing-Bogen / Landshut

17. Sonstige Planzeichen

17.1 **○** Bäume / Sträucher / Heckenstrukturen bestehend

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

17.3 **---** Böschung

17.4 **---** 15 m Anbauverbotzonen Kreistraße 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 Steldach, verschindelten bzw. verputzten Blockwänden, Anfang 19. Jh."

17.8 **5,0** Bemaßung (in Meter)

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

17.10 **3** Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Bestand. Mittelspannungsleitung 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 vereinzelt Strauchpflanzungen auf Trockenstandort zwischen den Stellwänden 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 Moschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente (z. B. Erdlöcher, 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 Planperiode 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. Kleinteilmähwerke 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 (GVF/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 Darstellung der Bepflanzung (Arten, Stückzahlen) sowie von Ansaat (Saatgut)
- Einfriedung mit Sicherheitszaun (Schnitt und Ansicht)
- Photovoltaik-Module einschl. Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangaben)
- sonstige bauliche Anlagen (z.B. Trafostationen, 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, Trafostation und Einfriedungen rückstandslos 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 planischen 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
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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. Schadenersatzansprüche 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 Grünstreifen Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen.

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

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.

Die Nutzung 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 bauvorgeforder Oberbodenabtrag im Bereich der für die Errichtung der PV Anlagen erforderlichen Bodeneingriffe mit einem Bagger mit ungezählter Humusschufel 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 (Grundbesitzer/ Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

4. Brandschutz
Im Zuge der Alarmierungsplanung sollte im Erstzugriff mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöscheinrichtungen oder Sondergeräten erforderlich sein, es sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (statorinabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch DIN VDE 0152) einzuhalten.

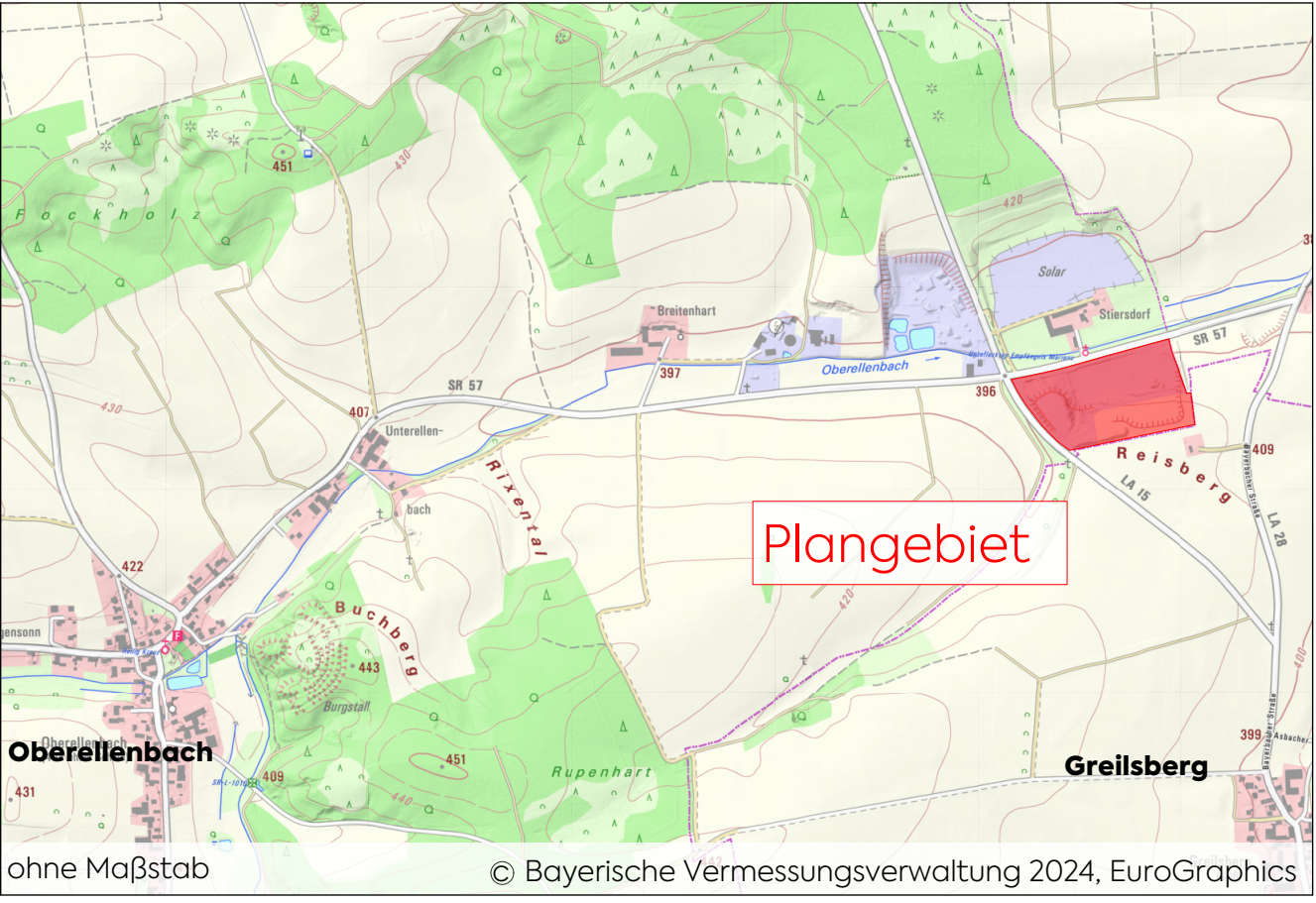
Am Zufahrtstor ist ein deutlich sichtbares Schild anzubringen, auf dem der zuständige Ansprechpartner und die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage mitgeteilt wird, Adresse und Erreichbarkeit sollte bei der Alarmierungsplanung hinterlegt werden.

Für die Anlage ist vom Betreiber mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrrplan nach DIN 14 095 zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. In den Plänen ist die Leitungsführung bis zu den Wechsellichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgers darzustellen. Für die Zugänglichkeit ist in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrr-Schlüsselpfad Typ 1 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 Flächenengrößen so festgesetzt, dass sie mindestens den Größen im Rekultivierungsplan entsprechen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



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 _____ bis einschließlich _____ 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 _____ bis einschließlich _____ 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 _____ wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zur Ansicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ 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 _____ den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung in der Fassung vom _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BaySO beschlossen.

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

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

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 Erschließungsplan 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



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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "SONDERGEBIET PV-FREIFLÄCHENANLAGE STIERSDORF-SÜD"

PLANART VORENTWURF	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
VERFAHRENTRÄGER Markt Mallersdorf-Pfaffenberg Rathausplatz 1 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg	BAUABSCHNITT -
DARSTELLUNG Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Festsetzungen / Verfahrenshinweisen	LANDEKREIS / STADT Straubing-Bogen
BEARBEITET al	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
GEZEICHNET vl	MAßSTAB 1:1.000
DATUM 29.04.2025	PLANGRÖßE 95,0 x 75,0 cm
	UNTERSCHRIFT

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

