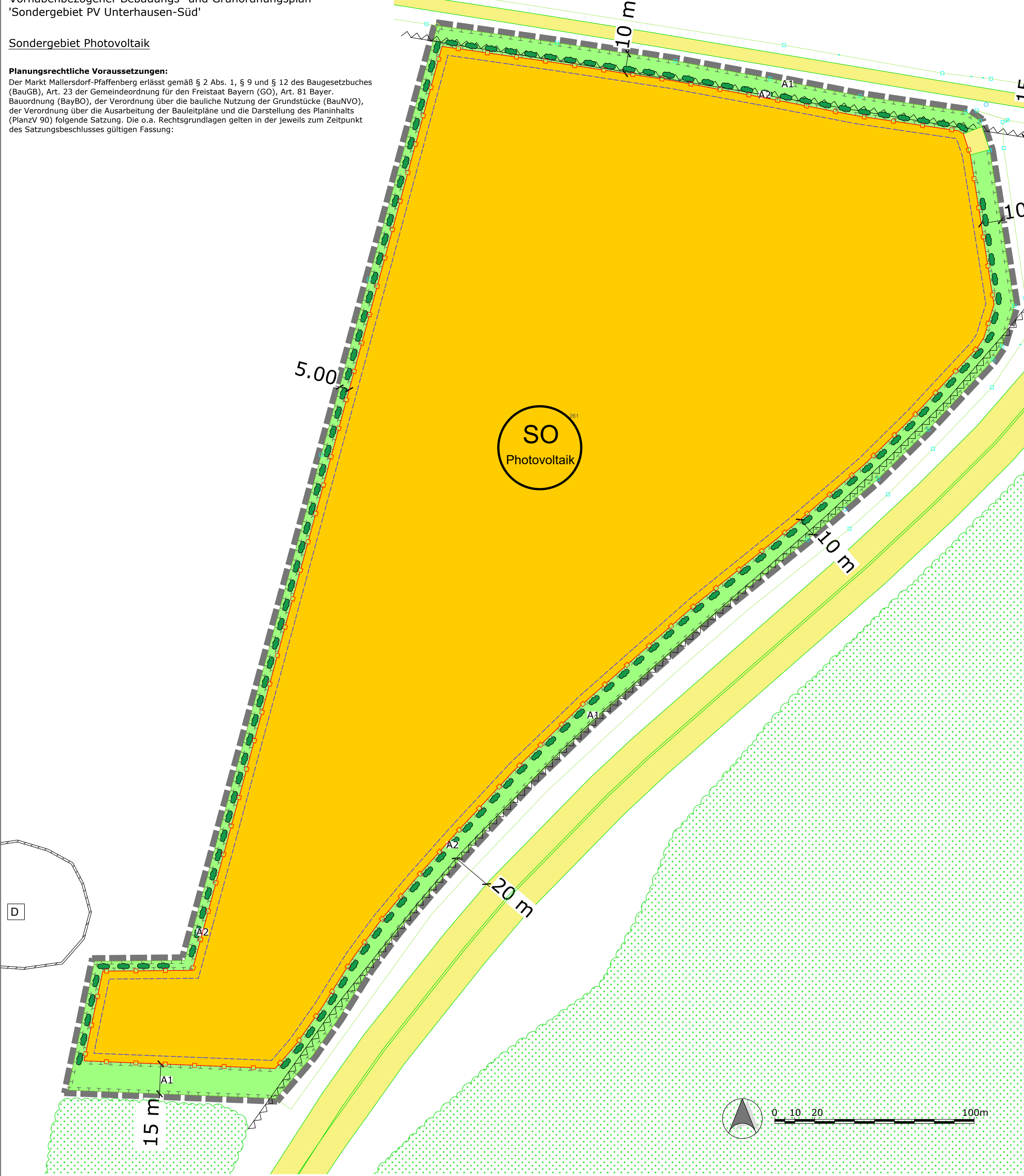


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Sondergebiet PV Unterhausen-Süd'

Sondergebiet Photovoltaik

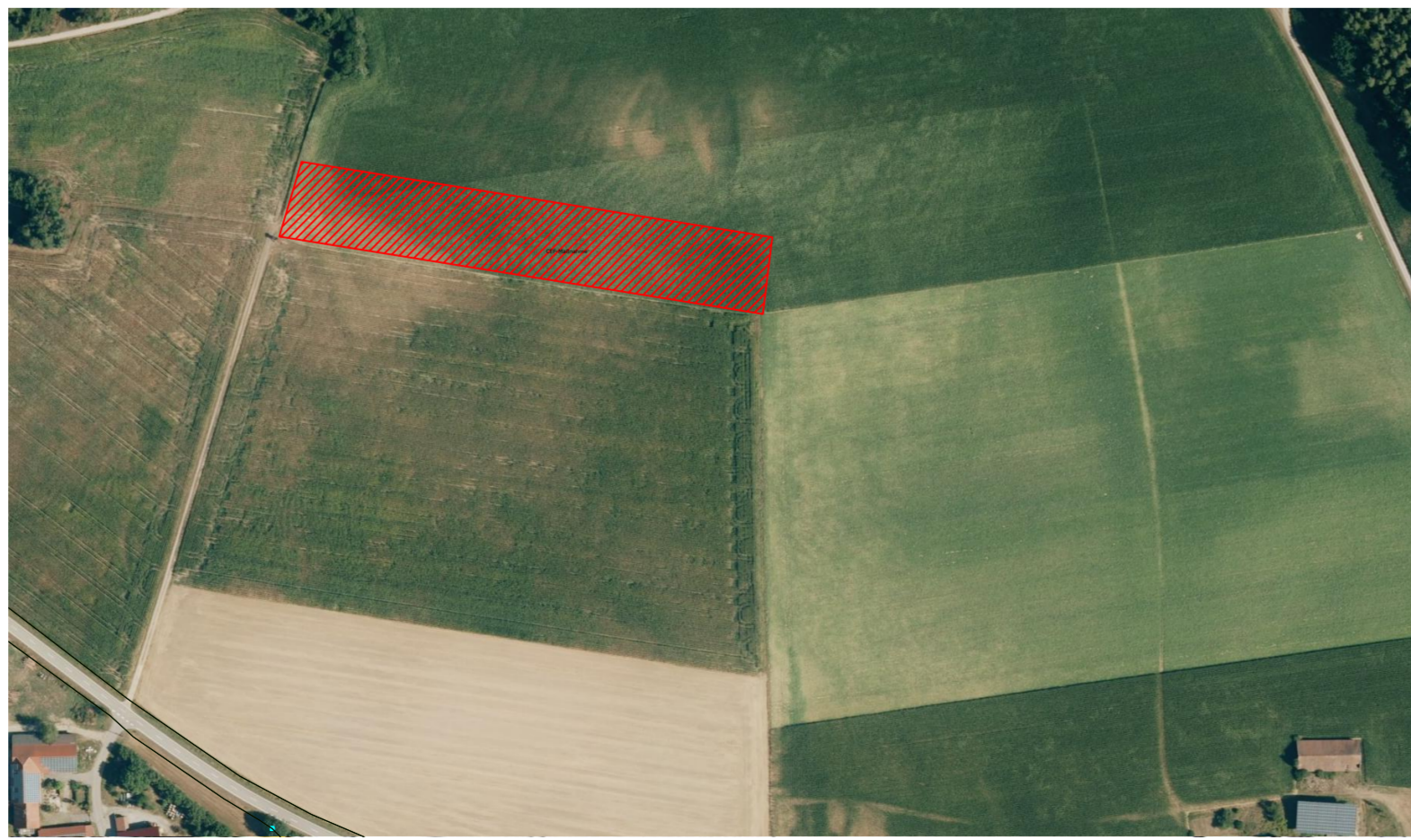
Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



Bestand - nachrichtlich

- Flurgrenzen, Flurnummern
Erschließungsweg: bestehende Straße außerhalb des Geltungsbereiches
Wald und sonstige Gehölzbestände
Anbauverbotszone
Freileitung mit Schutzzone (10 m beidseitig der Leitungssache)
Maststandort mit Freihöhebereich (20 m um Mast)
Versorgungsleitung PE-HD 110, Wasserzweckverband Mallersdorf mit Schutzbereich 4,00 m beitseitig
Bodendenkmal: D-2-7238-0070 "Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung"



CEF -FLäche auf Fl.Nr. 232 (TF), ohne Maßstab

B. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sondergebiet Agri-Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
1.4 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundfläche
2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.3 wasserempfindliche Anlagenteile im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeneiveau müssen um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht errichtet werden
3. Baugrenze
4. Gestaltung baulicher Anlagen
4.1 Dachausbildung
4.2 Fassaden
4.3 Werbeanlagen
5. Örtliche Verkehrsflächen
5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.
5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets
6. Einfriedungen
7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz
7.1 Das natürliche Geländeneiveau darf maximal um 0,50 m abgetragen oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind.
7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.
7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
7.4 sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.
8. Landschaftspflege/Grünordnung
8.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.
8.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.
8.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
8.4 sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
11.3 Gutachten
11.4 Bodenschutzkonzept
11.5 Fachbeitrag zur saP - Agri-PV in Mallersdorf - Pfaffenberg

C. Hinweise

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf und das Landratsamt Straubing-Bogen zu informieren.
3. 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.
4. Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten und dem Betrieb der Photovoltaikanlage nicht behindert werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen zu keiner Zeit eingeschränkt werden.
5. Oberflächenwasser der Zufahrt und sonstige Abwässer, dürfen der Kreisstraßen SR 58 mit ihren Bestandteilen nicht zugeleitet werden.
6. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserabstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.
7. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der B15 wegen Lärm und anderen von Straße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.
8. Herabfallende Eis- und Schneelasten von Leitersellen sowie Verschmutzungen durch Vogelkot in Mastbereichen und unter Leitersellen sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu dulden; Haftungsansprüche gegenüber Bayerwerk Netz GmbH bestehen nicht.
9. Abgrabungen im Mastbereich sind nur mit Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH zulässig.
10. Die bestehende 20 kV Freileitung bleibt bis zu einer möglichen Verkalteung bestehen und ist auch während der Bauzeit zu berücksichtigen.
11. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich.
12. An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit denuneingeschränkten Erreichbarkeiten (z. B. im Brandfall) des Ansprechpartners des zuständigen Energieversorgungsunternehmens angebracht werden.

A2: Flächeneinrichtung mit Heckenpflanzung

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.4. Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

M01: Die Stilllegung im Süden des Vorhabensgebietes muss vor und während der Bauphase sehr kurzgehalten werden, um eine Vergrünerung der Zaunsechsen in diesem Bereich zu erwirken und eine Tötung zu verhindern.
M02: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel haben, um flugunfähigen Jungvögeln, Kleinsäugern, Amphibien und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen.
M03: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrünerung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln.

9.2 CEF-Maßnahme

Schaffung von Bleistreifen/-flächen mit angrenzender Ackerbrache im Bereich der Flurstücke Nr. 232, Gemarkung Oberhaselbach
Entwicklungsziel: Entwicklung einer 1 ha großen Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache
Herstellung: 50 % der Fläche als selbstbegleitende Ackerbrache, 50 % als Blühfläche
Bei 50 % der Fläche Einsatz mit einer standorttypischen Saatgutmischung regionaler Herkunft mit niedrigwüchsigen Arten mit mindestens 50 % Kräuteranteil.

10. Immissionsschutz

10.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen.
10.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen.
10.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

- 13. Es ist ein Feuerwehrring zu erstellen und der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.
14. Die an der Anlage anliegenden Zufahrten und Wege zu den verbleibenden/umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben.
15. Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
16. Im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLD ist eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (Ausgrabung) im Auftrag des Vorhabenträgers durchzuführen.
17. Bei Bränden sind die Sicherheitsregeln für elektrische Anlagen (z.B. VDE 0132) einzuhalten.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 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 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ... gebilligten Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, den ...

- 1. Bürgermeister Christian Dobmeier
7. Ausgefertigt
Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, den ...

1. Bürgermeister Christian Dobmeier

- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, den ...

1. Bürgermeister Christian Dobmeier

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den ...

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

- E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Sondergebiet Agri PV Unterhausen-Süd"

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Rathausplatz 1, 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg
Landkreis Straubing-Bogen



Vorentwurf: 30.07.2024
Entwurf: 10.02.2026
Endfassung: