



A. PLANZEICHNERKLÄRUNG

<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>"Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“</p> <p>Nutzungsschablone:</p> <table border="1"> <tr> <td>Teilgebiet</td> <td>maximale Höhe</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,6</td> <td>Ausrichtung der Module 180°</td> </tr> <tr> <td>Aufhebung der Module 15'</td> <td>Aufhebung der Module 15'</td> </tr> </table>	Teilgebiet	maximale Höhe	GRZ 0,6	Ausrichtung der Module 180°	Aufhebung der Module 15'	Aufhebung der Module 15'	<p>2. Bauweise, Baugrenze</p> <p>Baugrenze</p>	<p>3. Verkehrsflächen</p> <p>private Verkehrsfläche</p> <p>Zufahrt</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>4. Flächen für Landwirtschaft und Wald</p> <p>Fläche für Landwirtschaft</p> <p>Fläche für Wald</p> <p>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Grünflächen: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Erhalt von bestehenden Einzelbäumen</p> <p>Anpflanzung: Sträucher</p> <p>Anpflanzung: Bäume</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Ausgleichsfläche</p>	<p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Zaunanlage</p> <p>Betriebswege</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>7. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>Bauverbotszone an der Kreisstraße PA 68: Abstand = 15,00 m</p> <p>Baubeschränkungszone an der Kreisstraße PA 68: Abstand = 30,00 m</p> <p>Für andere bauliche Anlagen in allen vier Teilgebieten, z. B. Trafostationen, wird als max. zulässige Höhe ebenfalls 3,5 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der First bzw. die Oberkante der baulichen Anlage, unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.</p> <p>Für andere bauliche Anlagen in allen vier Teilgebieten, z. B. Trafostationen, wird als max. zulässige Höhe ebenfalls 3,5 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der First bzw. die Oberkante der baulichen Anlage, unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.</p> <p>Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Modulreihen ist in allen vier Teilbereichen ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.</p> <p>8. Hinweise</p> <p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>Gemarkung - Flurstücksnummer</p> <p>Maßangabe in Metern</p>
Teilgebiet	maximale Höhe									
GRZ 0,6	Ausrichtung der Module 180°									
Aufhebung der Module 15'	Aufhebung der Module 15'									

Die Gemeinde Malching erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 498 (Teilfläche = TL), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching und durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1086 und 1087, Gmkg. Hühret, Markt Köllham
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1088, 1089, 1090, 1095 und 1096, Gmkg. Hühret, Markt Köllham
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 490/1, 493 und 491 (TL), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching
- im Osten durch Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 487, 495, 496 und 497, Gmkg. Malching, Gemeinde Malching.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 494, Gmkg. Malching, Gemeinde Malching, und hat eine Größe von ca. 12,89 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____/2023 mit A. Planziel, B. Planzeichnerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ wurde mit Bescheid des Landratsamts Passau vom ____/2023, Az. _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Malching, den ____/2023

Georg Hofer, Erster Bürgermeister (Siegel)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3 BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle vier Teilgebiete des Sondergebietes ist mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wird auf insgesamt max. 50 m² begrenzt.

2.3 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Solarmodule in allen vier Teilgebieten sind 3,5 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des obersten Moduls, unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

2.4 Für andere bauliche Anlagen in allen vier Teilgebieten, z. B. Trafostationen, wird als max. zulässige Höhe ebenfalls 3,5 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der First bzw. die Oberkante der baulichen Anlage, unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

2.5 Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Modulreihen ist in allen vier Teilbereichen ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeanteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3.3 Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufhebung der Module, etc.) einzuhalten, die im Belegungsplan zugrunde gelegt wurden (B.2 Obst & Hamm GmbH).

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Erfüllung des Abstands zwischen den einzelnen abschneisweisen Pflanzreihen sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

Bei einer von diesen technischen Parametern abweichenden Bauausführung ist ein neues Belegungsplan vorzulegen.

4. Geländeveränderungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind.

4.2 Für die Flächen, auf denen z. B. Trafostationen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis zu 0,5 m zulässig.

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5. Einfriedigungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzaune verwendet werden.

5.2 Die Einfriedung darf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Abweichend davon darf entsprechend der zweckbestimmten Festsetzung die Einfriedung über den Bereich der Grünfläche im Norden geführt werden.

5.3 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

6. Beleuchtung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

6.1 Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig.

7. Zeitliche Befristung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzte Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.

Als Nachfolgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgelände 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräutleranteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Zur langfristigen Pflege ist die Fläche mind. zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Anfang September. Danach ist eine späte Mahd pro Jahr ab 1. August durchzuführen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die gesamte Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Eine Anpassung der Mahdauflagezeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

1.2 Ausgleichsfläche A 2 Pflanzung von Uferbegleitgehölzen und Extensivierung von Wirtschaftsgrundland

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 494 (Teilfläche), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching ca. 3,853 m²

Eine Anpassung der Mahdauflagezeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Entlang der Randbereiche im Süden und Nordosten sind auf den festgesetzten Grünflächen mit Strauchsymbiot zweireihige Strauchhecken zu pflanzen. Als Reihenanstand sind ca. 0,8 m einzuhalten, als Abstand in der Reihe ca. 1,5 m, die Reihen sind versetzt „auf Lücke“ zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, die aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland stammen.

Artenliste A (Strauchpflanzung Randeingrünung)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartleigler
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweifriggler Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirische
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, øB, 60-100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen, sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschneisweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einen Drittel der jeweiligen Heckenhöhe. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschneisweisen Pflegeschritten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

Der Strauchpflanzung der Grünfläche im Süden vorgelagert ist auf einer ca. 3,0 m breiten Grünfläche eine Wiesenanstand mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgelände 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusehen (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die für die Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.

Diese Wiesenfläche darf zur Unterhaltung und Pflege der Strauchpflanzung befahren werden.

1.3 Auf den festgesetzten Grünflächen ohne Strauchsymbiot im Südwesten und im Südosten des Sondergebietes ist das vorhandene Grünland zu extensivieren. Hierzu wird auf die Vorgaben für die Ausgleichsfläche A 1 und A 2 verwiesen, die für diese Grünfläche zu beachten sind.

1.4 Auf der festgesetzten Grünfläche ohne Strauchsymbiot im Norden zwischen den Teilflächen des Sondergebietes ist ein dauerhafter Krautsaum anzusehen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgelände 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Blüten-Kräutleranteil von mind. 80 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die für die Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Von dem Krautsaum ist jährlich ein Drittel der Fläche mind. zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Eine Anpassung der Mahdauflagezeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.3 Ausgleichsfläche A 3 Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 494 (Teilfläche), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching ca. 3,264 m²

Auf der ca. 5,0 m breiten Ausgleichsfläche A 3 im Randbereich um das Anwesen Eglsee ist eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist als Reihenanstand ca. 0,8 m einzuhalten, als Pflanzenabstand in der Reihe ca. 1,5 m, zu pflanzen ist versetzt „auf Lücke“. Von dem Krautsaum ist jährlich ein Drittel der Fläche mind. zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenliste A (Strauchpflanzung Randeingrünung)

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartleigler
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweifriggler Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirische
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, øB, 60-100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Die Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen, sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschneisweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einen Drittel der jeweiligen Heckenhöhe. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschneisweisen Pflegeschritten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

Zur Pflege des Grünlandbereichs um den zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbaum ist dieser einmal pro Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig, ebenso ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

1.4 Ausgleichsfläche A 4 Ansaat einer dreireihigen Strauchhecke und Ansaat eines dauerhaften Krautsaums

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 494 (Teilfläche), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching ca. 2,933 m²

Auf der Ausgleichsfläche A 4 im östlichen Randbereich ist eine dreireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste A aufgeführten Straucharten (s. 1.3) zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist als Reihenanstand ca. 0,8 m einzuhalten, als Pflanzenabstand in der Reihe ca. 1,5 m, zu pflanzen ist versetzt „auf Lücke“. Es sind die weiteren Vorgaben zur Strauchpflanzung und Pflege auf der Ausgleichsfläche A 3 zu beachten.

Weiter ist auf der Ausgleichsfläche ein dauerhafter Krautsaum anzusehen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgelände 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Blüten-Kräutleranteil von mind. 90 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Zur langfristigen Pflege ist jeweils eine Hälfte im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen, die zweite Hälfte ist dann im Folgejahr zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.5 Ausgleichsfläche A 5 Entwicklung einer Freuchtwiese und Pflanzung von Obstbaum-Hochstamm

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 494 (Teilfläche), Gmkg. Malching, Gemeinde Malching ca. 4,309 m²

Auf der Ausgleichsfläche A 5 zwischen dem südlichen und dem nordwestlichen Teilbereich des Sondergebietes ist eine mäßig artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. Hierzu ist das hier vorhandene Grünland, das bereits Feuchtwiese/Nassseeger aufweist, zunächst für den Zeitraum von fünf Jahren zweimal jährlich zu mähen, um den Standort auszubehalten. Die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Anfang September. Danach ist eine späte Mahd pro Jahr ab 1. August durchzuführen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

An der Hangkante, die den südlichen Abschluss der Ausgleichsfläche A 5 darstellt, sind vier Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Planziel gekennzeichnet, ggf. kann von dem Standort geringfügig abgewichen werden. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Obstbaumarten (Ursprungsgelände 3 x verpflanzte, øB, 10-12 Stk/10 x 10 m). Die Pflanzstandorte sind Baumscheiben mit ca. 2 m Durchmesser und einem Gefährdungsumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Fleichen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 3 BNatSchG)

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Vermeidungsmaßnahme V01 Für Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des 6.11a BayNatSchG zu beachten. Siehe hierzu auch A. Grünordnerische Festsetzungen, 6.1.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Malching hat in seiner Sitzung vom 09.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 21.09.2022 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ in der Fassung vom 28.03.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2023 bis einschließlich 04.07.2023 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2023 bis einschließlich 04.07.2023 öffentlich ausgestellt.

f) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ in der Fassung vom 25.07.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 24.08.2023 erneut beteiligt.

g) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.07.2023 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 24.08.2023 erneut ausgestellt.

h) Die Gemeinde Malching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____/2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____/2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Malching, den ____/2023

Georg Hofer, Erster Bürgermeister (Siegel)

i) Das Landratsamt Passau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ mit Bescheid vom ____/2023, Az. _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Passau, den ____/2023

Georg Hofer, Erster Bürgermeister (Siegel)

j) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee“ wird hiermit als Satzung ausgestellt.

Malching, den ____/2023

Georg Hofer, Erster Bürgermeister (Siegel)

k) Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ____/2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Malching zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Malching, den ____/2023

Georg Hofer, Erster Bürgermeister (Siegel)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall fire zugänglich sein. Die Betriebsfläche sollte nicht ungeschützt erreicht werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

Archologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Passau als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

4. Landschaft

4.1 Entwirrung, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken können, sind zu dulden.

4.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäfte für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Stämme, Baumabrisse, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadensersatzansprüche.

5. Grenzabstand von Pflanzan

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.

Gehöbe landwirtschaftlichen Grundstücken sind mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

6. Bodenschutz

6.1 Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

6.2 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Passau) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

6.3 Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlicher Ausubarbeiten für die organoleptische Beurteilung des anstehenden Erdreichs eine fachkundige Person beizuziehen.

Gemeinde Malching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "SO Freiflächenphotovoltaikanlage Eglsee" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

ohne Maßstab

Passau, den 23.08.2023 (Bauzeugenbescheid)

Vorhabenträger: **Sonnekraft Malching GmbH & Co. KG**

Eglssee 1, 84094 Malching

Landkreis: **Passau**

Malching, den ____/2023

Umschreibung: Siegel

Datum	Name
09.03.23	PH
08.03.23	konst
09.03.23	hersteller

HÄRTFELDERIT GmbH

91568 Fuchsbagen, Amalien-Strasse 20
Tel. 093029010 Fax 093029010
E-Mail: info@haertfelderit.de

HB = 714 / 1650 (1:16m)

Alpian 2023