

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

GRZ_{maximal} 0,80 Grundflächenzahl für Photovoltaikmodule (maximal zulässige überdachte Fläche)
GRZ_{maximal} 100 m² Grundfläche für Gebäude (Trafostationen)
OK_{maximal} 3,0 m Oberkante baulicher Anlagen (Modultische) als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche
OK_{maximal} 3,5 m Oberkante baulicher Anlagen (Gebäude) als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsfächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Wanderweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

geplante Einzäunung

Maßzahl in Metern

amtlich kartierte Biotope

PLANGRUNDLAGEN

645 Flurstücksgrenzen/Flurstücknummern

47,6m Höhenschichtlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 1.2 In den Sondergebieten sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern.
- 1.3 In den Sondergebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die Grundflächenzahl GRZ_{Photovoltaik} (maximal zulässige überdachte Fläche) beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80).
- 2.2 Die Grundfläche von Betriebsgebäuden (Trafostationen) darf innerhalb der Sonstigen Sondergebiete eine Grundfläche von 100 m² je Sondergebiet nicht überschreiten.
- 2.3 Die Modultische dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.
- 2.4 Die Betriebsgebäude dürfen eine Höhe von 3,5 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
3. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Dauer der baulichen Nutzung**
- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 31 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der 31-Jahre-Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 4.2 Sollte die Nutzung als Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt dauerhaft enden, ist der ursprüngliche Zustand der Flächen innerhalb von 1,0 Jahren nach Beginn der Nutzungsaufgabe wiederherzustellen. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Gründordnung**
- 5.1 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
- 5.2 Die nicht versiegelten Flächen im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Strauchpflanzungen als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Gras-Kräutermischung (Verhältnis: 70%/30%) zu verwenden.
- 5.3 Pflegemaßnahmen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 5.4 Zur Entwicklung eines Extensivgrünlandes ist ein Schnitzeitpunkt ab Mitte Juni (15. Juni) festgesetzt. Optional ist eine Beweidung ab 1. Juni möglich.
- 5.5 Die Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“ sind durch begleitende Gehölzpflanzungen zu strukturieren und aufzuwerten. Alle 15 m ist wechselseitig des Weges je ein Gehölz der Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei einer Länge von ca. 375 m ergeben sich folglich 25 zu pflanzende Gehölze.
- 5.6 Zur landschaftlichen Einbindung ist innerhalb der westlichen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dreireihige Heckpflanzung anzulegen (Festsetzung „Strauchpflanzung anlegen“). Die Mindestbreite der Gehölzstreifen beträgt 5 m. Die Pflanzungen haben in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind folgende Arten aus dem Herkunftsbereich 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ in der Qualität „Strauch 2x“ vorzuziehen, 60-100 cm zu verwenden:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Fraxinus alnus | Faulbaum |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix aurita | Ohrchen-Weide |

- Salix cinerea Grau-Weide
Salix fragilis Bruch-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Einfriedigungen, Zäune**
6. Es sind ausschließlich Draht- und Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,5 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedigung sind unzulässig. Die Einfriedigung darf nur die Modultischen umfassen. Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.
- Wasserhaushalt**
- 7.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern. In Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind geeignete Mulden zum schadlosem Wasserablauf anzulegen.
- 7.2 Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahren) sind in sicherer Ausführung auszubilden.
- 7.3 Die Verwendung von Materialien, die zu negativen Einflüssen auf Boden oder Grundwasser führen können (z.B. Auswaschung von Schwermetallen), sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**
8. Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan auf Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 230, 231, 237, 238, 239, 240, 245, 246 und 247, Gmkg. Mappach, besteht ein Ausgleichsbedarf von 13.585 m².
- 8.1 Als interne Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 230, 231, 237, 238, 239, 240, 245, 246 und 247, Gmkg. Mappach in einer Größe von 7.741 m² herangezogen. Auf den nördlich und östlich befindlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut der Ursprungsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ mit einer Gras-Kräutermischung (Verhältnis: 70%/30%) zu verwenden. Die Flächen sind unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung jährlich zweimal zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu pflegen. Zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes ist ein Schnitzeitpunkt ab Mitte Juni bzw. eine Beweidung ab 1. Juni festgesetzt. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 8.2 Außerdem sollen die Grundstücke Flst.-Nrn. 254/1 und 256, Gemarkung Mappach mit einer Größe von 7.211 m² als externe Ausgleichsfläche herangezogen werden. Die Fläche ist als stark strukturierte CEF-Fläche für Felderchen anzulegen. Die Maßnahmen zur Herstellung und zum Unterhalt der Fläche sind unter Punkt 9 „Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben.
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
- 9.1 Bauferdrückung bzw. Bautätigkeiten nicht in der Hauptbrutperiode der Vögel, hier betreffend primär Feldlerche und Goldammer mit integriert auch Brutvögel in angrenzenden Waldzonen, von Anfang März bis Ende August; unvermeidbare Abweichungen davon nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Überprüfung des eventuellen Vorkommens von Brutn bzw. Revierzentren, um die Zerstörung von Nestern mit Eiern oder Jungen zu vermeiden.
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**
- Auf Grundlage der im Jahr 2021 durchgeführten saP sind CEF-Maßnahmen für zwei Brutpaare der Feldlerche durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 254/1 und 256, Gemarkung Mappach umzusetzen:
- Einbau von drei „Sand-Ovalen“ je ca. 200 m² (Außenmaße mindestens 10 m x 20 m), entspricht insg. 8 - 9 % der Parzelle
 - jeweils an fünf Stellen offener Sandboden je 10 m² mit einer Tiefe von ca. 10 cm (Menge rund 5 m³); Platzierung randlich und einmal in etwa mittig der Sand-Ovale
 - ansonsten Sandeinstreu in dem jeweils restlichen Wiesensbereich der Sand-Ovale (in variabler Stärke, grob gemischt ca. 1 cm; Bedarf rund 1,5 m³).
 - Schaffung von Rohbodenstellen mit dem Ausgangssubstrat an fünf Stellen à ca. 1 - 2 m² durch Entfernen der Wiesensoden mit fließendem Übergang zum Umfeld
 - extensive Wiesennutzung durch nachfolgende Rahmensetzungen:
 - Struktureiches Extensivgrünland durch autochthones Saatgut der Ursprungsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ mit einer Gras-Kräutermischung (Verhältnis: 70%/30%)
 - nur eine Mahd pro Jahr nicht vor dem 15. August, in den ersten Jahren ggf. unter Aussparung der Sand-Ovale; Mahdhöhe um die 10 cm; empfohlen eine langsame Mahd mit einer Schnittbreite von maximal 3 m
 - Mahd mit Messerbalken und Mahdgut zum Trocknen auf der Fläche liegen lassend
 - keine mineralische oder organische Düngung

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, 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 Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.M. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGNW) sind zu beachten.
3. Das Entwässerungsnetz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in seinem Bestand und seiner ungestörten Nutzung zu sichern.
4. Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind in ihrem Bestand sowie ihrer ungestörten Nutzung zu schützen
5. Über eine eventuelle Benutzung von Straßengrundstücken durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Straßenbausträger und dem Leitungsbe-treiber abzuschließen.
6. In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.
7. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baumfällzone der angrenzenden Waldflächen. Der niedrigste Abstand zwischen Modulen und angrenzendem Wald beträgt ca. 15 m. Auf die Ge-fahr von Baumfallschäden an den Modulen wird hingewiesen.
8. Das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden sind umgehend zu informieren, wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenver-dachtsflächen oder sonstige schadhafte Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bei der weiteren Vorgehensweise sind dann die Vorgaben der vorgenannten Behörden zu berück-sichtigen.
9. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind beim Markt Bruck i.d.OPf., Rathausstraße 7, 92436 Bruck i.d.OPf., Zimmer XY während der allgemeinen Dienststunden einsehen.

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

Schnittzeichnungen der geplanten Anlage

Beispielhafte Darstellung der geplanten Module

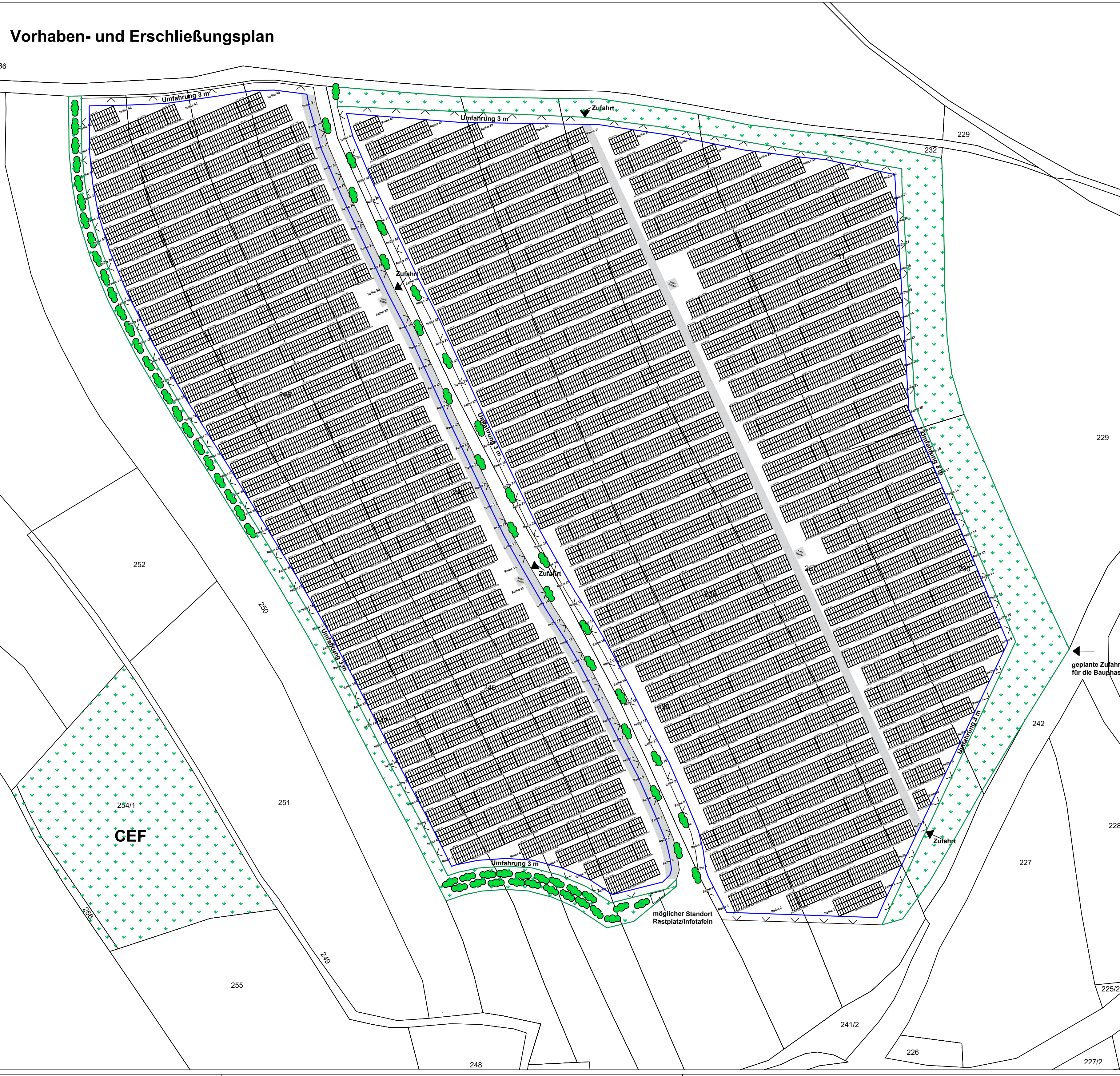
Beispielhafte Darstellung der geplanten Modultische

Beispielhafte Darstellung der geplanten Trafostation bzw. Übergabestation

Beispielhafte Darstellung der geplanten Wechselrichter

SATZUNG

- Der Markt Bruck i.d.OPf. erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ für den Bereich nördlich des Ortsteils Mappach als Satzung.
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugesetzes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**
- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Bruck i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 18.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ in der Fassung vom 15.04.2021 hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ in der Fassung vom 15.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 18.06.2021 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Markt Bruck i.d.OPf. hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Mappach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7) Ausgefertigt
- Bruck i.d.OPf., den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeisterin)
- Bruck i.d.OPf., den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeisterin)



ZEICHENERKLÄRUNGEN (Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze gemäß Bebauungsplan
- geplante Standorte Photovoltaik-Modulreihen
- vgl. Lage der Einzäunung der Photovoltaikanlage
- geplante Standorte Trafostation
- geplante Wegflächen
- geplante Zufahrt
- Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich
- Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich mit CEF-Maßnahmen für die Felderche
- Gehölzpflanzungen
- Standortbeispiel Rasplatz für Wanderer/Infotafeln

Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

| | |
|---|---|
| Planungsträger | Vorbereitender |
| Markt Bruck i.d.OPf., Rathausstraße 7, 92436 Bruck i.d.OPf. | Voltgrün Energie GmbH, St.-Kassians-Platz 6, 93047 Regensburg |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Mappach" mit integrierter Grünordnungsplanung

| | | | |
|--------|-----------------|-------------------|-----------|
| Format | letzte Änderung | Datum der Fassung | Plan Nr. |
| DIN A0 | 23.06.2021 | 02.09.2021 | 1137-BP-2 |

TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbH
Bism. Farschauer, Markert, Mendos
Lena Lindhuber
Nicola Schmeier

Planungsdienstleistungen
Unterstützt den Planer:

Planungsdienstleistungen
Unterstützt den Planer:

Planungsdienstleistungen
Unterstützt den Planer:

TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten