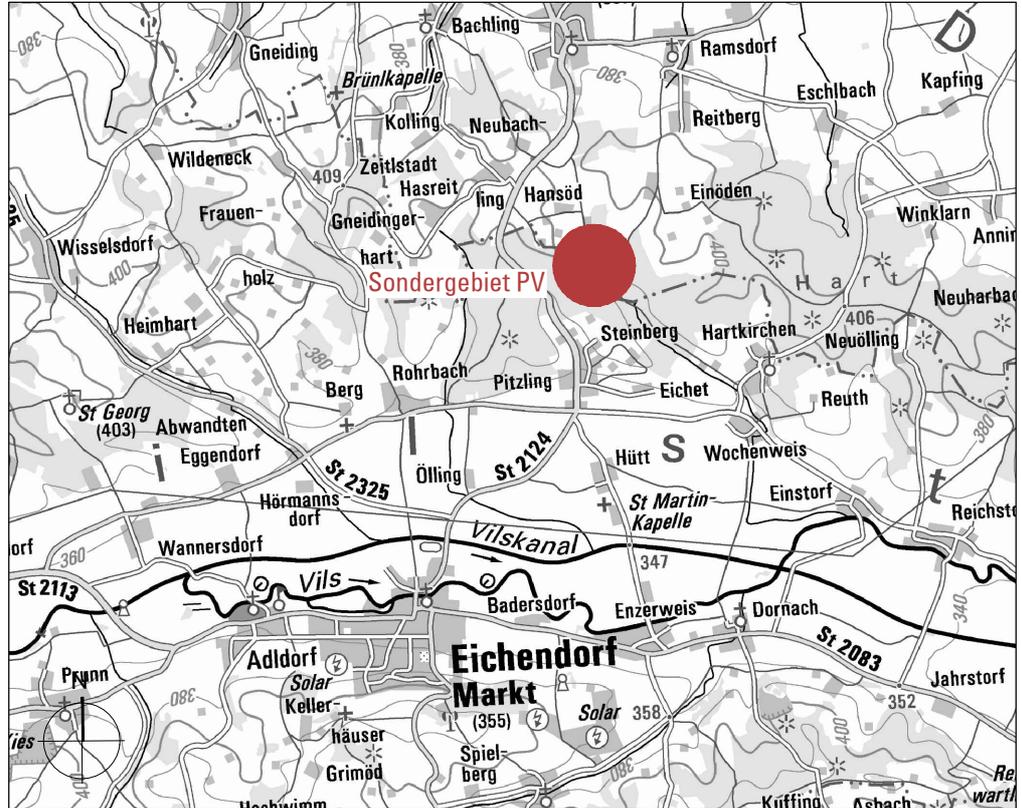


# VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "SO PHOTOVOLTAIKPARK POLLERSPECK"

Gemeinde Wallerfing  
Landkreis Deggendorf  
Niederbayern

## ÜBERSICHT M 1:75.000



## GEMEINDE

Gemeinde Wallerfing  
Niederpörling 23 (Schloss)  
94562 Oberpörling



Tel.: 09937 / 95 05-0  
Fax: 09937 / 95 05-50

www.vg-oberpoering.de  
Email: poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de

Hans Eigner, Erster Bürgermeister

## PLANINHALT

## SATZUNGSFASSUNG

## PLANUNG

PROJ-NR.	777
PLAN-NR.	1102
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	15.12.2022

**SEIDL & ORTNER Architekten**  
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099753  
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL ao@seidl-ortner.de

Andreas Ortner

Einspeisepunkt =  
bestehende  
Trafostation Hacklöd

Maßnahme M1  
TF Flur-Nr. 752  
Gmkg. Wallerfing  
Fläche = 657 m<sup>2</sup>



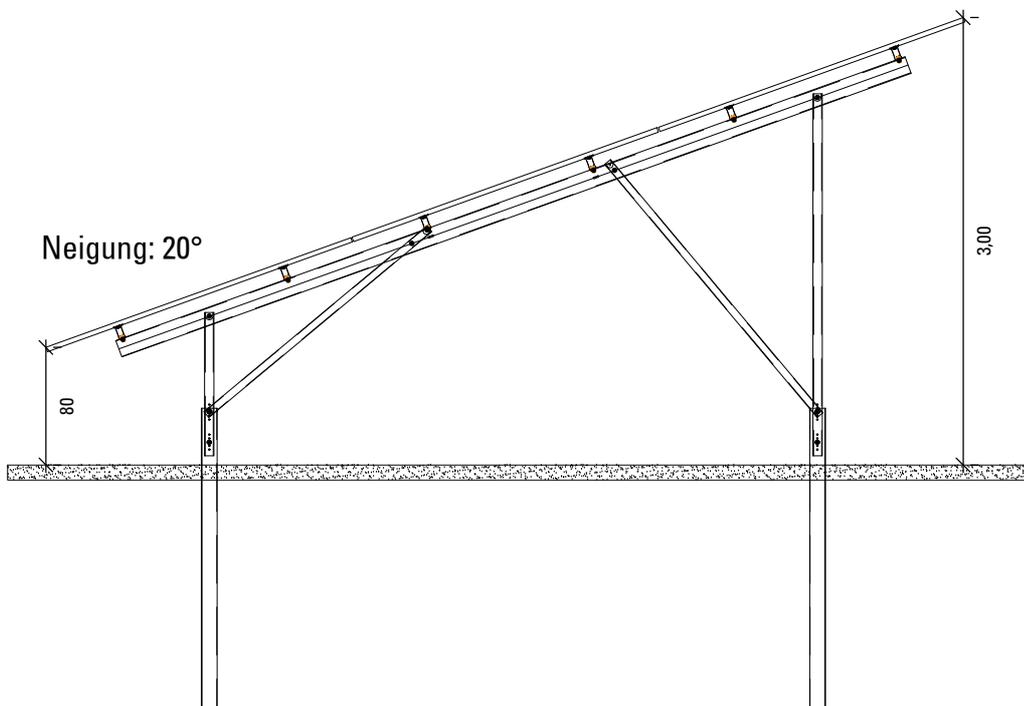
feld

752





## Schnitt Freiflächensystem M 1:50



# FESTSETZUNGEN

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

### 2.1



Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit erforderlichen Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind.

Die max. zulässige GRZ = 0,5

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. Modulhöhe beträgt 3,50 m ab natürlichem Gelände.

Die Grundfläche der unter Punkt 2.1 genannten Bauwerke darf einen Wert von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Standorte der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Bauwerke kann innerhalb der Sondergebietsfläche nach den betrieblichen Anforderungen frei gewählt werden.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

### 3.1 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

### 3.2



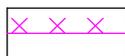
Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Reihen der Photovoltaikmodule sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
- Zwischen den Modulreihen ist ein mind. 3 m breiter Streifen einzuhalten.
- Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m betragen.
- Erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

### 3.4 Einfriedungen



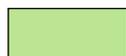
Zaunlinie

Die Einfriedung des Geltungsbereiches mit einem Maschendrahtzaun / Doppelstabmattenzaun ist zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen weist die Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m auf. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Zaunsäulen sind erforderliche Punktfundamente erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten.

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 2,15 m über Gelände.

## 4. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 4.1



Private Grünfläche

### 4.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen der Anlagen sind vorzugsweise mittels einer Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB Deggendorf und unter Einsatz einer Umweltbaubegleitung herzustellen. Alternativ kann, sofern eine Mähgutübertragung aufgrund fehlender geeigneter Spenderfläche nicht möglich ist, eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Frischwiese mit hohem Kräuteranteil, > 10 Arten

mit einer Deckung > 12,5 %, hiervon ausgenommen sind Nährstoffzeiger, Herkunftsregion UG 16) erfolgen. Vor der Ansaat / Mähgutübertragung erfolgt für die Dauer von drei Jahren eine Aushagerung des Standortes durch Ansaat und Ernte von Hafer. Aufgrund der angeordneten Module hat der Bauherr hier mit erschwerten Bedingungen zu rechnen. Der Bauherr wird / wurde diesbezüglich informiert.

Nach der Ansaat erfolgt für die Dauer von 3 Jahren eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September.

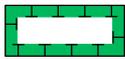
Als Zielzustand der privaten Grünfläche wird ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) definiert. Fremdländische und invasive Arten sind dauerhaft im Geltungsbereich mechanisch zu bekämpfen. Eine Düngung / Kalkung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und das Mulchen der Flächen sind unzulässig.

Die Flächen sind dauerhaft zweimalig im Jahr unter Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm. Das Mähgut ist ein- bis zwei Tage nach der Mahd abzufahren und einer Verwertung zuzuführen.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schropfen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen. Der UNB Deggendorf ist spätestens nach 3 Jahren ein Bericht über die Herstellung der Ausgleichsflächen / Grünflächen vorzulegen. Neben der Herstellungskontrolle (3 Jahre) sollte auch eine Erfolgskontrolle nach 6-8 Jahren erfolgen, um ggf. die Zielerreichung nachsteuern zu können.

## 5. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



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

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Für die Umsetzung und fachgerechte Herstellung sowie für das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB zu benennen.

Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen. Spätestens nach drei Jahren ist der UNB ein Bericht über die fachgerechte und erfolgreiche Herstellung der Ausgleichsflächen durch die Umweltbaubegleitung vorzulegen.



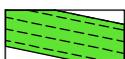
M1: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Aushagerung der Fläche durch Ansaat und Ernte von Hafer für die Dauer von drei Jahren. Vorzugsweise ist die Ausgleichsfläche mittels einer Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB Deggendorf und mit einer Umweltbaubegleitung herzustellen. Alternativ kann sofern keine Mähgutübertragung aufgrund fehlender geeigneter Spenderfläche nicht möglich ist, eine Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Feuchtwiese mit hohem Kräuteranteil, > 10 Arten mit einer Deckung > 12,5 %, hiervon ausgenommen sind Nährstoffzeiger, Herkunftsregion UG 16) erfolgen, nach der Ansaat erfolgt für die Dauer von 3 Jahren eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks, Schnitthöhe 10 cm
- keine Düngung sowie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- dauerhafte mechanische Bekämpfung fremdländischer und invasiver Arten



M2: Pflanzung eines mesophilen Gebüsches (B112)

Herstellungsmaßnahmen:

- Ausgangszustand Acker: Pflanzung einer vierreihigen Wildstrauchhecke aus Baum- und Straucharten, Mindestpflanzqualität = IHei und vStr., Pflanzabstand = 1,5 m x 1,5 m, Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- ausfallende Gehölze sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen
- keine Düngung sowie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- dauerhafte mechanische Bekämpfung fremdländischer und invasiver Arten

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

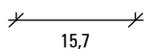
26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

<b>BÄUME:</b>		Anzahl
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	2
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	3
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	1
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	1
<b>STRÄUCHER:</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	5
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	5
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	5
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	10
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	10
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	5
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	10
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	8
		70

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



geplante Photovoltaikmodule, geringfügige Abweichungen vom dargestellten Standort möglich



Maßangaben in Meter



bestehende 20kV-Freileitung



geplante Anschlussleitung, unterirdisch

## HINWEISE

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.

### Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

### Schutzzonenbereiche

#### 1. 20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

#### 2. 20-kV-Kabel und 0,4-kV-Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Wallerfing hat in der Sitzung vom 13.01.2022 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 22.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 22.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 15.11.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 15.11.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wasserfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2022 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Wallerfing, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Hans Eigner (Erster Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wallerfing, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Hans Eigner (Erster Bürgermeister) (Siegel)