

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- SO1 ENERGIE**  
Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agri-PV-Anlage) - Teilgebiet 1
- SO2 ENERGIE**  
Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agri-PV-Anlage) - Teilgebiet 2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Zaun
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**  
Private Verkehrsfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)**  
Flächen für die Landwirtschaft: Grünland  
Flächen für Wald
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**  
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
Zu erhaltende Bäume  
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:  
Bäume 1. Wuchsordnung  
Bäume 2. Wuchsordnung  
Sträucher mit festgesetzten Pflanzreihen
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Vermassung in Meter  
Feuerwehrzufahrt  
Höhenlinien, Abstand 1m  
bestehender Graben außerhalb des Geltungsbereichs

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**

**T1.1 Nutzungsarten:** Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage / Agri-PV". Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434 zulässig. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind, Anlagen zur Energiespeicherung, Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6, unterirdische Zisternen sowie Kameramasten Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche Nutzung.

**T1.2 Grundflächenzahl:** Maximale GRZ SO1: 0,50. Maximale GRZ SO2: 0,75. Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.

**T1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Maximal zulässige Höhe über Urgelände: 5,50 m für Solarmodule; 4,00 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut); 8,00 m für Kameramasten. Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 2,10 m.

**T1.4 Nebengebäude:** Für Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

**T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Davon abweichend ist die Ausbildung von kleinflächigen, höhenlinienparallelen Geländemulden zur Bremsung des Wasserabflusses und die Rückhaltung von Sedimenten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m im Bedarfsfall zulässig.

**T1.6 Einfriedungen:** Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,00 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit nicht reflektierender Oberfläche. Mindestabstand zur Geländeoberfläche im SO1 von 10 cm.

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**T1.7 Private Verkehrsflächen:** Die privaten Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

**T2 Wasserwirtschaft**

**T2.1 Niederschlagswasser** Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist dauerhaft zu erhalten.

**T2.2 Reinigung:** Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

**T3 Grünordnung**

**T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

**T3.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Das naturnahe Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und natürlicher Entwicklung zu überlassen. Einzelentnahmen aus Verkehrssicherungsgründen sind zulässig.

**T3.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft** Gemäß Planzeichen (P1, P2) sind ein- bis dreireihige Hecken bzw. Waldränder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden.

**Bäume 1. Wuchsordnung**  
Acer pseudoplatanus Bergahorn (P2)  
Populus nigra Schwarzpappel (P2)  
Salix alba Silberweide (P2)

**Bäume 2. Wuchsordnung**  
Acer campestre Feldahorn (P1)  
Alnus glutinosa Schwarzerle (P2)  
Betula pendula Hängebirke (P1)  
Corylus avellana Hasel (P1, P2)  
Pyrus pyrastrer Wildbirne (P1)  
Prunus avium Vogelkirsche (P1)  
Sorbus aucuparia Eberesche (P1)

**Sträucher:**  
Berberis vulgaris Berberitze (P1)  
Cornus sanguinea Roter Hartnegel (P1)  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn (P1)  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (P1, P2)  
Ligustrum vulgare Liguster (P1, P2)  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche (P1, P2)  
Prunus spinosa Schlehe (P1)  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn (P1)  
Rosa canina Hundrose (P1, P2)  
Rosa majalis Zimtrose (P1)  
Salix caprea Salweide (P1, P2)  
Salix aurita Öhrchenweide (P2)  
Salix cinerea Grauweide (P2)  
Salix purpurea Purpurweide (P2)  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder (P1, P2)  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball (P1)  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball (P1, P2)

**Mindestpflanzqualität Bäume** verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

**Mindestpflanzqualität Sträucher** Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

**Pflanzabstand Sträucher** 2,0 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen (Dreiecksverband)

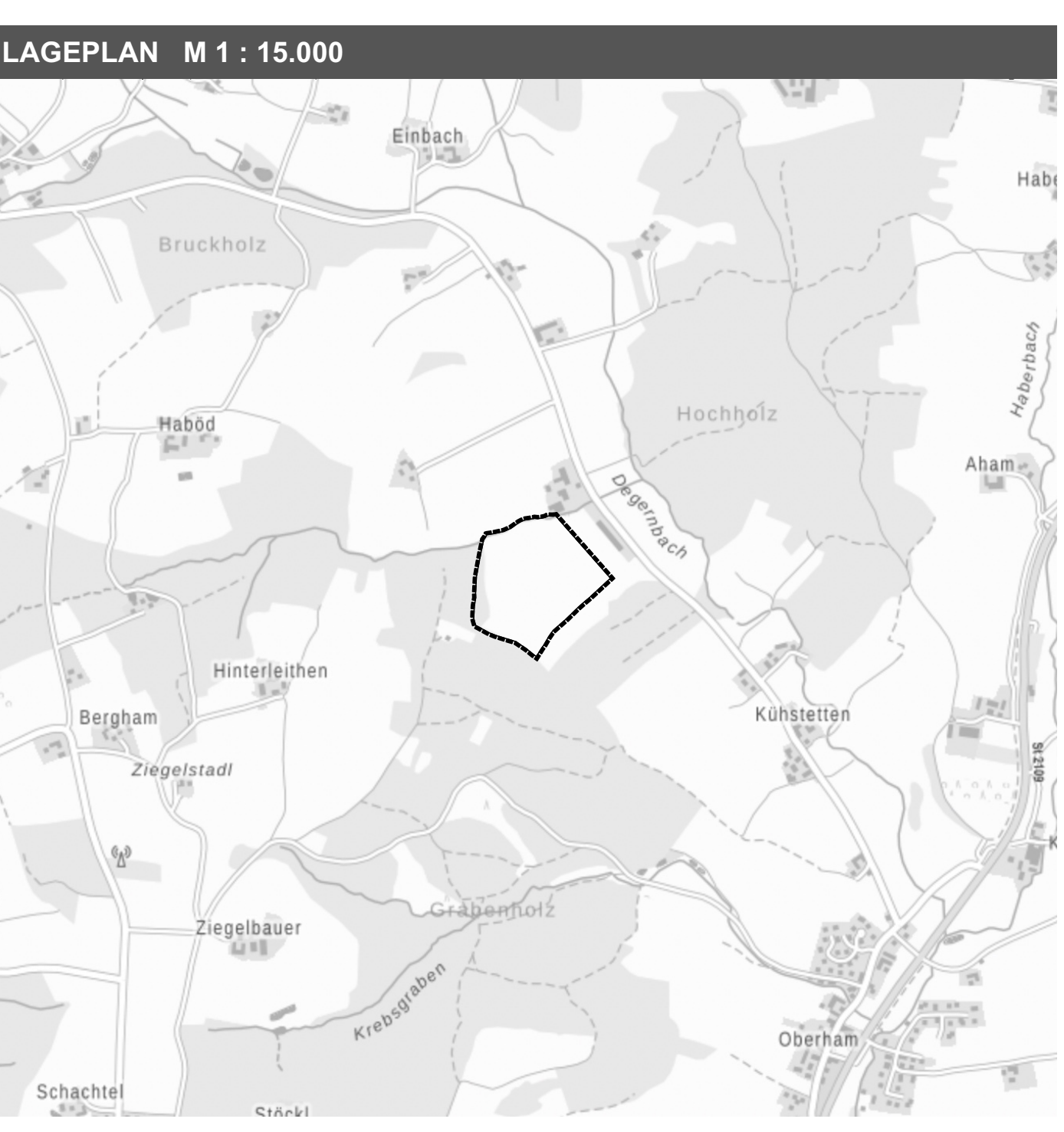
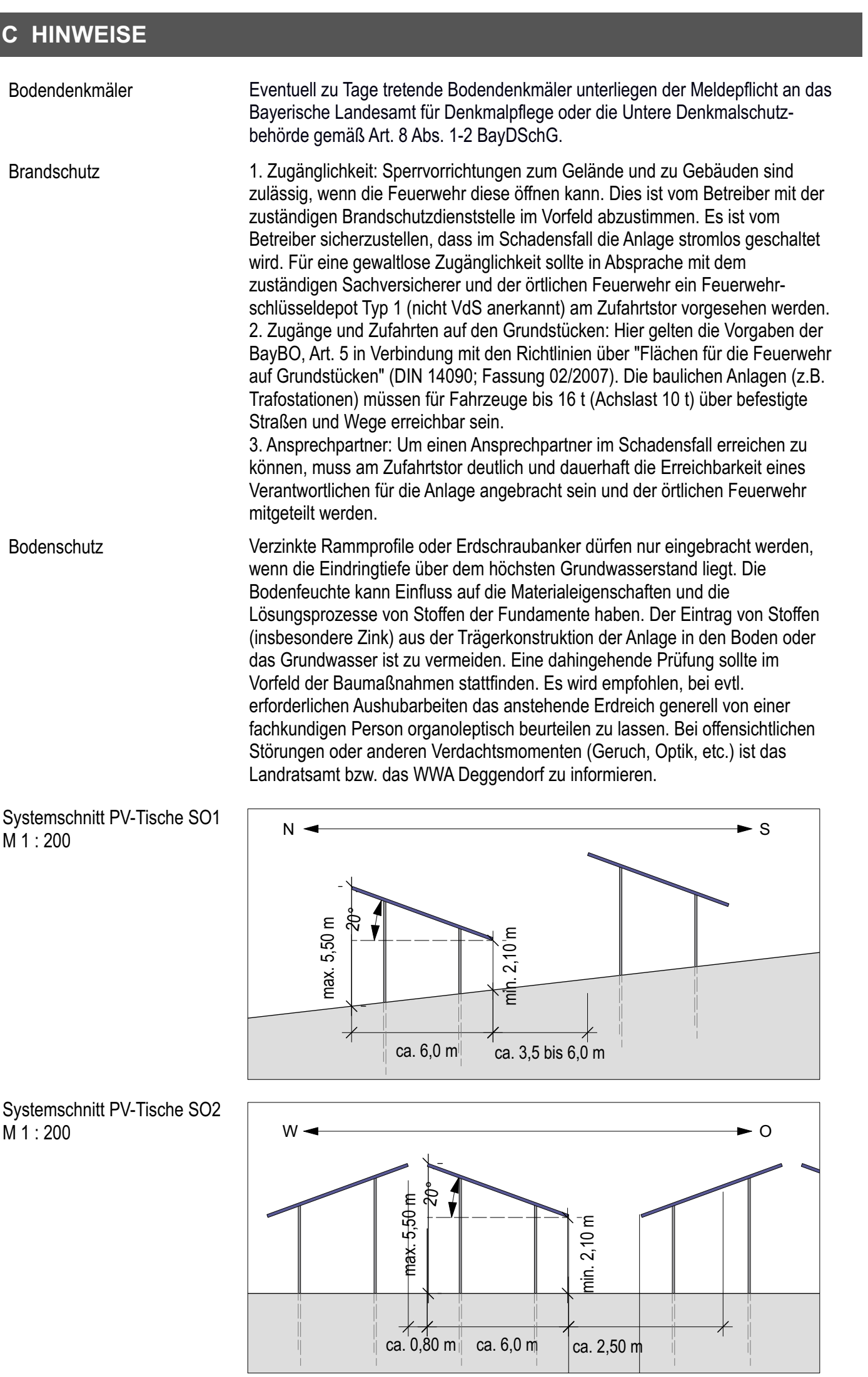
**Wildschutz:** Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.

**Entwicklungspflege:** abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die übrige Fläche ist als artenreiche Frischwiese in Orientierung an BNT G212 der BayKompV zu entwickeln. Die Ansaat ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Pflege erfolgt durch extensive Schafbeweidung oder maximal zweimalige Mahd pro Jahr. Entlang des Waldrandes sind bei jeder Mahd/Beweidung auf 50% der Gesamtlänge mindestens 5 m breiten Säume auszusparen. Der Einsatz von mineralischen und organischen Düngem sowie Pestiziden ist unzulässig.

**Rechtliche Sicherung:** Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Imn)

**T4 Rückbaupflichtung und nachfolgende Flächennutzung** Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Pfarrkirchen hat in der Sitzung vom 15.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 hat in der Zeit vom 18.01.2023 bis 20.02.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2022 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pfarrkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Wolfgang Beißmann (Siegel)

7. Ausgefertigt

Pfarrkirchen, den .....

1. Bürgermeister Wolfgang Beißmann (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pfarrkirchen, den .....

1. Bürgermeister Wolfgang Beißmann (Siegel)

### Stadt Pfarrkirchen

## BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK EINBACH"

### Entwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Planstand: 27.04.2023  
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter  
Ringstraße 7, 84123 Markflehen  
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/93958