



Legende

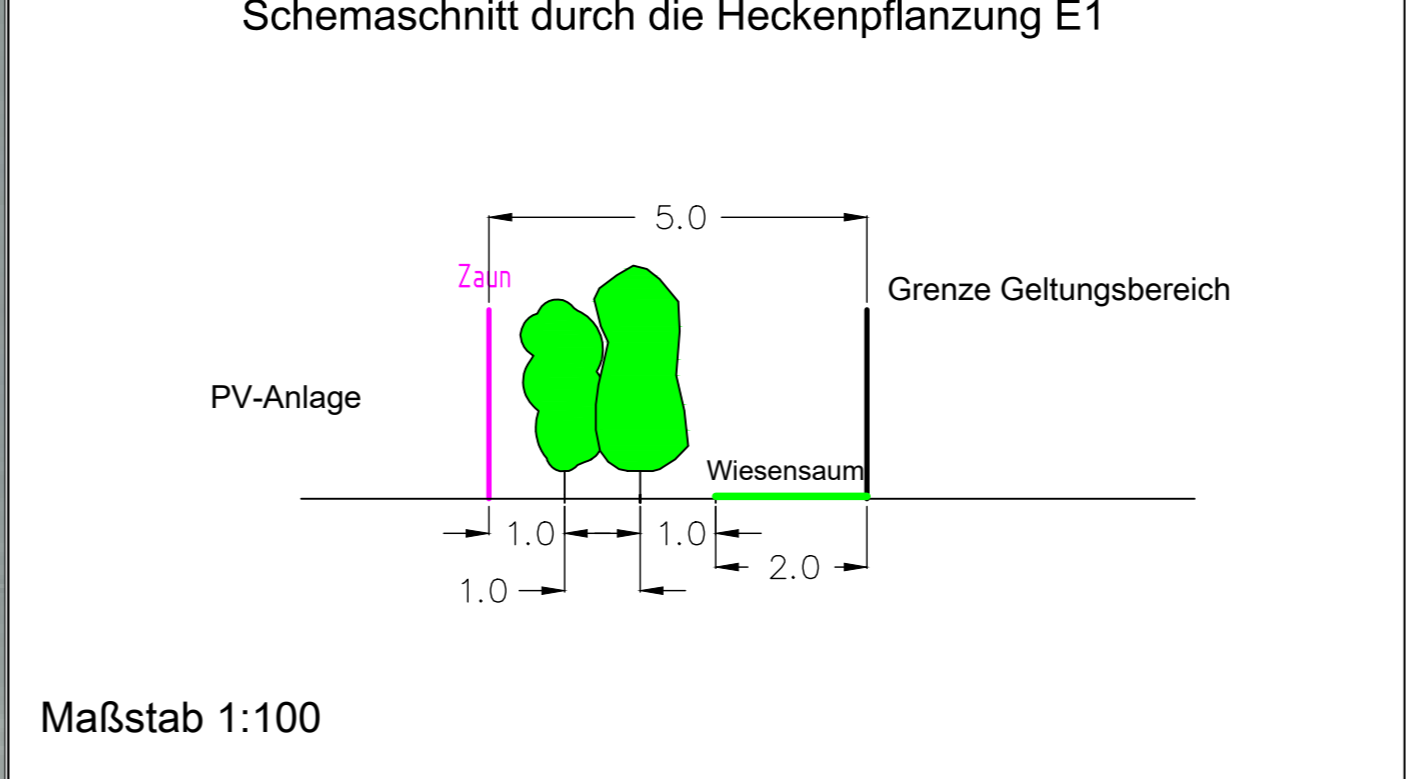
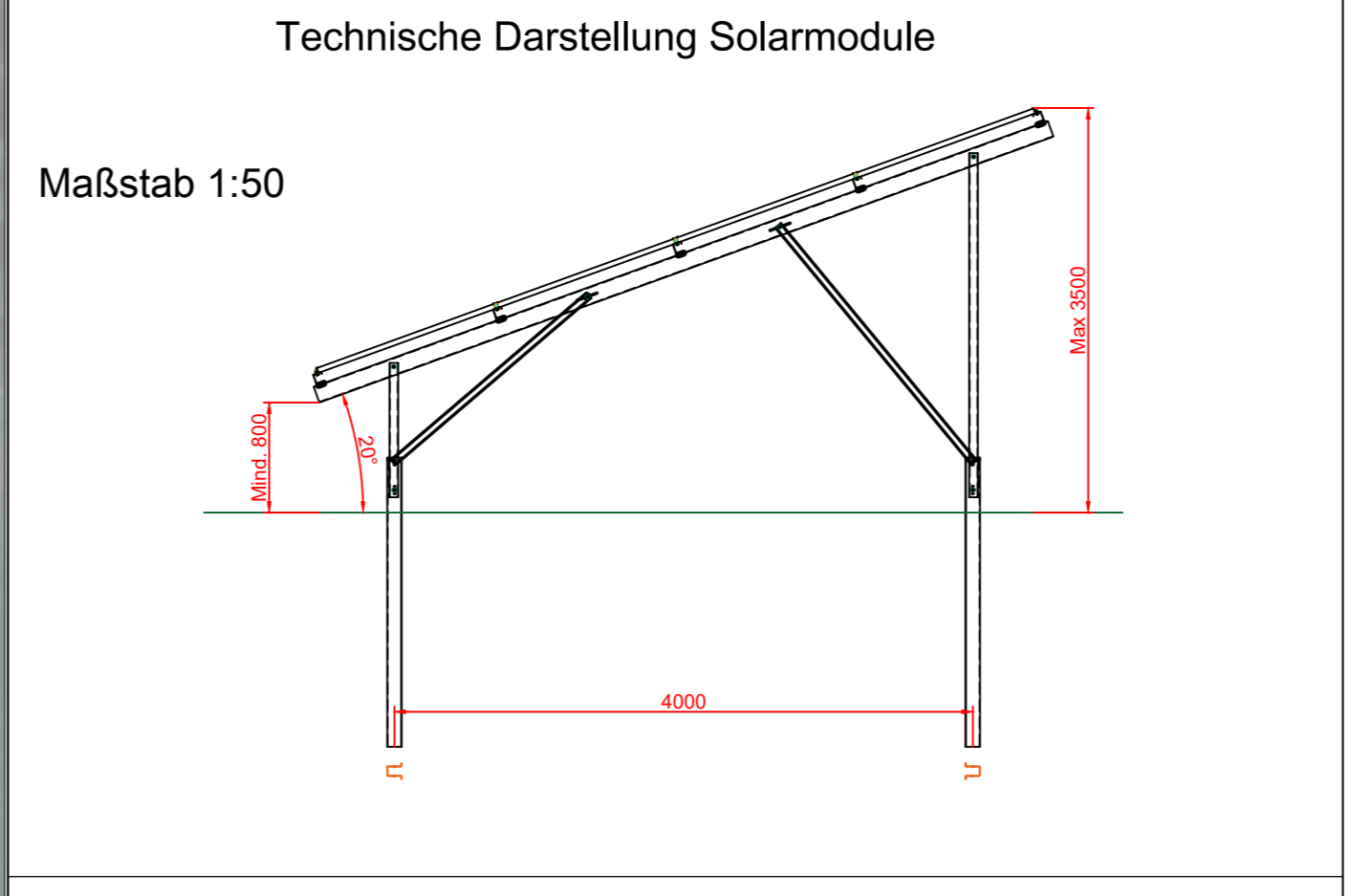
Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Solarenergie-nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,34	Wh 3,50 Ah 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m max. Anlagenhöhe Solar- module 3,50 m

Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

Freiflächen PV-Anlage Dietrichsmais:

Reihenabstand:	von 3,00 m bis zu 5,00 m,
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	17,66°
Azimuth:	0°
Anzahl Module:	2.416 Stück; Leistung Gesamt: 1,45 MWp
Geltungsbereich:	19.116 m²
Umzäunte Fläche E2:	15.866 m²
Bebaute Fläche:	6.510 m²
Gemarkung Hochdorf, Fl-Nr.:	629



- Legende**
- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
- Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelfärbung, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edellichten, Zypressen, Thuja, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.
2. Wiesenflächen, gekennzeichnet mit E2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthonem Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenanteil als auch mit blühenden Pflanzenarten auszuführen und zu pflegen.
Die Ansaat erfolgt wenn möglich durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial aus dem Gemeindebereich.
Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Sollte keine geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen.
In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.
Zielzustand: G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese
Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GVE/ha, Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
Das Mahdgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Im Falle einer Beweidung der Fläche ist diese nach den Grundsätzen der Extensivbeweidung zu bewirtschaften. Weiter ist das mit dem Veterinäramt Regen abzustimmen, um eine standortangepasste Beweidung zu gewährleisten (Weidetiere und Dichte). Zudem sind die Vorgaben des Landesamtes für Umwelt zur wolfsabweisenden Zäunung bei einer Beweidung der Anlage zu beachten und einzuhalten.
3. Saumentwicklung im Norden zum Waldrand (E3)
Die Begründung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus dem Gemeindebereich.
Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte keine geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen.
In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen. Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten. Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
Schlegeln oder Mulchen sind nicht zulässig.
4. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Grundstückszufahrten und Feldwege sind versicherungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) sichergestellt werden.
5. Sicherstellen von Pflanzräumen und Schutzstreifen:
Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:
Gehölze: 20 bis 30 cm
Kleinbäume: 150 x 150 x 80 cm
Schutzstreifen neben dem Kabel (20 KV Kabel) ist gemäß Angaben der Bayerwerk Netz GmbH einzuhalten:
0,5 m bei Aufgrabungen rechts und links zur Trasse
Der Streifen ist von Bepflanzung freizuhalten:
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfe aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Der Abstand darf nicht unterschritten werden sonst sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Bayerwerk durchzuführen.
6. Grenzabstände:
Die Grenzabstände sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten:
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m
2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m
- D) Textliche Hinweise**
1. Landwirtschaft
Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden.
Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschaftler ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen.
Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
2. Wasserwirtschaft
Das von zulässigen Wirtschaftsgebäuden, Modulen und/ oder Wegerschließungen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zu versickern (z.B. breitflächige Ableitung in benachbarte Grünflächen).
Eine Reinigung der Module ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zugelassen.
Vor Baubeginn sollte der Grundwasserstand geprüft werden, da der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Tragkonstruktion vermieden werden soll.
3. Elektromagnetische Felder
Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden.
4. Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Bischofsmais in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
5. Brandschutz
Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und/ oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.
Die Details für die Ausführung sind mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Regen abzustimmen. Für die Ausführung ist ein Feuerwehrplan zu erstellen und vor Ort zu hinterlegen, der Plan muss aktuell gehalten werden.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Bischofsmais hat in der Sitzung vom 13.04.2023 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2023 hat in der Zeit vom 08.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2023 hat in der Zeit vom 08.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.

Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

..... den

Gemeinde Bischofsmais

..... Siegel

Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

..... den

Gemeinde Bischofsmais

..... Siegel

Walter Nirschl, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- ☉ sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Übergabeschutzstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 50m² und eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
— Flurgrenze
- 4. Einfriedungen**
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm, mögliche Position Tor
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Module
Zufahrt versicherungsfähig befestigt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
10m Bauverbotszone Gemeindeverbindungsstrasse
Erdleitung Mittelspannung unterirdisch Bestand mit Schutzstreifen
Fernleitung Wasser unterirdisch Bestand mit Schutzstreifen
Netzanschlußpunkt
Amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)
Mögliche Position Trafostation TS
- 6. Grünordnung**
- E1 Hecke E3 Wiesensaum
E2 Wiesenansaat
- E1** Aufbau eines Grünstreifens mit Pflanzung eines durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m; Einzäunung gegen Wildverbiss. Breite 5m.
- E2** Wiesenansaat, 2-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0.
- E3** Wiesenansaat mit alternierender, 50% Mahd im Herbst

- 7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**
1. Vermeidung und Verringerung
Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan Folgendes vor:
2. Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen:
- Standortwahl mittels geeigneter vorbelasteter Fläche
- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche
- 15 cm Abstand des neuen Zauns zum Boden als Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger
- Fachgerechter minimierter Eingriff in den Boden und Umgang mit Bestandsboden (kein Abtrag von Mutterboden) gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben
3. Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen:
- Anlage und Pflege durch extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp G212 orientiert (= mäßig extensiv genutzte, artenreiches Grünland)
- Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft im Zusammenhang mit den örtlichen Verhältnissen (z.B. Waldrand)
4. Maßgaben für die Entwicklung und Pflege von arten- und blütenreichem Grünland:
- GRZ < 0,5, hier 0,34
- mind. 3 m breite Streifen zwischen den Modulreihen
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenflächen unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- Keine Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/ auch
- Standortangepasste Beweidung oder/ auch
- Kein Mulchen
- Bei Einhaltung dieser Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann, da der Ausgangszustand der Anlagenflächen gemäß Biotopwertliste als „Intensivgrünland“ (BNT G1 gem. Biotopwertliste) einzuordnen ist, davon ausgegangen werden, dass in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorliegen.
In diesen Fällen entsteht kein Ausgleichsbedarf.
- A) Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß §11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (z.B. Trafo, Speicher usw.)
- Einfriedung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)
Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke im Geltungsbereich darf nicht den Wert von 25 qm/Gebäude nicht überschreiten.
Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
GRZ = 0,34

- 3. Bauweise**
- Fest aufgeständerte Modultische mittels Rammfundamenten gegründet in Reihen, die Anlagen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
Maximale Modulhöhe ist 3,50 m über natürlichem Gelände
Bodenabstand mind. 80 cm
Reihenabstand: 3,00 - 5,00 m
Die Gebäude für Wechselrichter, Transformatoren und Speicher sind landschaftsgebunden zu gestalten und einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Es sind keine Kupfer- oder Zinkdeckungen zulässig. Die Dachneigung sämtlicher zulässigen Gebäude und Modulen liegt zwischen 5° und 33°. Maximale Gebäudehöhe ist 3,50 m über natürlichem Gelände
- B) Gestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)**
1. Dachform, Dachneigung
Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°
2. Dachdeckung
- Material und Farbe beliebig
- Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.
3. Einfriedungen
Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen.
Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.
Zaunhöhe: max. 2,00 m Höhe über Gelände
Zaunart: in Bauart der Zaunkonstruktion
4. Abgrabungen und Aufschüttungen
Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das anstehende Erdreich organoleptisch beurteilen kann.
- C) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**
1. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)
- 1.1 Allgemeines
- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der beplanten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen
- 1.2 Vollzugsfrist
Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.
- 1.3 Bestandsicherung
Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen
- Sträucher:**
- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- Bäume:**
- | | |
|------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |

- 1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot
Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.
Bei Ausfällen von über 15% muss eine Nachpflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.
Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m
- Gehölzpflanzungen, Randeingrünung, gekennzeichnet mit E1
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
- Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm.
Bäume als Heister, Zvw, 150-200cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Der Baumanteil beträgt mind. 25%.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 - 1,5m.
Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.
Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzaun zu entfernen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.
Ein pflentergartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Turnus (max. 10 m Länge) und auf maximal ein Drittel der Gesamtlänge zulässig.
- Zu verwendende Gehölzarten:

Entwurf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Freiflächen-PV-Anlage Dietrichsmais“

der Gemeinde Bischofsmais

Datum: 31.05.24 UE
gezeichnet: 31.05.24 UE
geändert:
geändert:

samberger stalling
architekten partnerschaft mbB
Silberacker 44 A • 94469 Deggendorf • Tel. 0991/8242

Maßstäblich Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm