I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO SO für Anlagen zur Sonnenenergienutzung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

geplante Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Eigentümerweg)

4. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzpflanzung (Hecke)

A1 — Nummer der Maßnahme zum Ausgleich

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen (extensive Wiesen)

lockere Gehölzpflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Flurstücksgrenze

441 — Flurstücksnummer

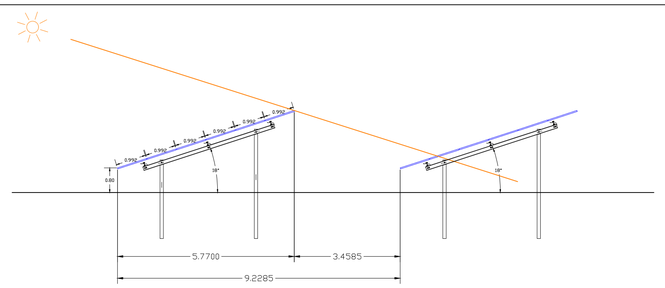
Bestandsgebäude

5 — Maßangaben in m

Bayernwerk Mittelspannungsfreileitung (nachrichtl. Übernahme)

Abstand zur Autobahn in m

REGELQUERSCHNITT — M 1:100



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SO PHOTOVOLTAIKANLAGE RASTSTÄTTE BAYERWALD" — M 1:1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.

2. Gebäude

Max. Modulhöhe: 3,5 m
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen)

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Industriegitterzaun max. 2,5 m über Geländeniveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

3.2 Abstandsflächen

Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahen Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).
Minimaler Abstand: 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone der Autobahn).

3.3 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3.4 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Eine mögliche Gefährdung des Autobahnverkehrs durch Blendwirkungen ist aufgrund der bestehenden Gehölze und der vorhandenen Topografie, durch die Verwendung entspiegelter Module und zu pflanzende Gehölze nicht vorhanden bzw. auszuschließen. Sollten wider Erwarten dennoch Blendungen auf die Verkehrsteilnehmer auftreten, so sind vom Anlagenbetreiber geeignete Maßnahmen durchzuführen (z.B. Anbringen von Blendschutzmatten an einer erhöhten Zaunanlage).
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchv eingehalten werden.
Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
Aufgrund des Autobahnverkehrs sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Autobahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Des Weiteren wird der Autobahnbetreiber von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen.

3.5 Autobahn - Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich) ist die Errichtung von Modulen, Einzäunung, die Umfahrung sowie die Errichtung von Trafostationen nicht zulässig. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bedürfen bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 100 m (Baubeschränkungszone), gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, einer Ausnahmegenhemigung bzw der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.6. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Informationstafeln an der Zaunanlage, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, sind ebenso unzulässig.

4. Grünordnung

4.1 Wiesenflächen im Sondergebiet

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 19 oder eine Mähgutübertragung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landschaftspflegeverband vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit 0,8-1,0 GV/ha durchgeführt werden.

4.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist mit einer 5 m breiten 2-3-reihigen autochthonen Gehölzpflanzung (Vorkommensgebiet 3, lt. BFN) auf der Nord-Ostseite einzugrünen. Der Baumanteil beträgt mind. 15 %. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (siehe Punkt 4.4) in Gruppen zu pflanzen. An der West- und Südseite ist aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen keine weitere Eingrünung notwendig. 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. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher (> 2 m) sind einzuhalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt größtenteils (A1 und A2, 5.105 m²) innerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 2254 TF (A1+A2TF: 2.865 m²) und 2255 TF (A2: 2.240 m²), Gemarkung Oberaltaich. (Nachrichtlich: Der Restbedarf (A3, 371 m²) an Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer 5 m breiten Teilfläche (386 m²) der Fl.-Nr. 737, Gemarkung Hunderdorf, in direktem Anschluss an eine bestehende Ausgleichsfläche, erbracht.)

Vorbereitung der Wiesenflächen
In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist auf den Ausgleichsflächen (A1-A2) eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer oder Wintergetreide) ohne Düngeeinsatz anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor der Neuansaat umzubrechen.

A1 Entwicklungsziel: LRT (Lebensraumtyp) 6510 - Magere Flachland-Mähwiese
Am Westrand, in direktem Anschluss an die vorhandene Waldfläche, ist auf einer Breite von durchgehend 10 m eine magere Flachland-Mähwiese (artenreiche Glatthaferwiese) mit vereinzelten Gehölzinseln zu entwickeln. Für die Gehölzpflanzungen sind entlang des Waldrandes Sträucher in lockeren Abständen in Gruppen von 3-5 Stück zu pflanzen.
Nach Umbruch der Fläche ist diese vorzugsweise mit örtlichen (< 20 km) Naturgemischen (Mahdgut, Wiesendrusch, Heudrusch) einzusäen. Die Wahl der Spenderfläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Alternativ, besser zusätzlich zur Unterstützung der Mähgutübertragung, ist gebietseigenes Saatgut (Herkunftsregion 19, Frischwiese/Fettwiese) einzusäen.

A2 Entwicklungsziel: LRT (Lebensraumtyp) 6510 - Magere Flachland-Mähwiese
Im Süden der Modulfläche (A2) ist auf der gesamten Länge eine magere Flachland-Mähwiese (artenreiche Glatthaferwiese) zu entwickeln.
Nach Umbruch der Flächen sind diese vorzugsweise mit örtlichen Naturgemischen (Mahdgut, Heudrusch) einzusäen; alternativ mit gebietseigenem Saatgut (Herkunftsregion 19, Frischwiese/Fettwiese). Die Wahl der Spenderflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Pflegemaßnahmen der Wiesenflächen (A1 und A2)
Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Die Wiesenflächen sind zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3-mal jährlich zu mähen (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Pflege von einer dreischürigen auf eine zweischürige Mahd reduziert werden). Anschließend 2-mal jährlich. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen. Mahd alternierend auf jeweils 75 % der gesamten Ausgleichsfläche (ca. 25 % sollten je Mahd stehen bleiben); Mahd mit Balkenmäher; Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Streifenmahd möglich. Mahdgut einige Tage liegen lassen und erst anschließend abtransportieren. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten. Die Pflegeverpflichtung beträgt durch Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese mindestens 25 Jahre.
Zur rechtlichen Sicherung der benötigten Ausgleichsfläche ist ein Grundbucheintrag (Dingliche Sicherung mit Reallast) erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Bogen an das Landesamt für Umwelt zu melden.

4.4 Pflanzliste (* in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erweiterbar)

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Corylus avellana	Hasel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Angrenzende Landwirtschaft
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.

3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

4. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest aber 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundssystem dauerhaft zu erhalten.

III. TEXTLICHE HINWEISE

5. Folgenutzung/Wiedernutzung
Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrolliert-biologischen Landbaus zu betreiben.

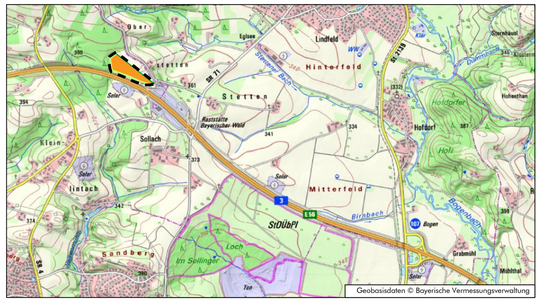
6. Baustellenzufahrt
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Strassen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

7. Bodendenkmäler
Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Hochwasser / Starkniederschläge
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Versorgungsleitung/Leitungstrasse
Im Bereich einer vorhandenen Leitungstrasse (lt. Wasserzeckverband entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2255) einschließlich Schutzstreifen von beiderseits 2 m ab Rohrleitungsmitte ist keine Bepflanzung sowie Errichtung von PV-Modulen möglich. Der genaue Verlauf der Leitung ist frühzeitig mittels Suchschlitze durch das technische Personal des Zeckverbandes festzustellen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M 1:25.000



N

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SO Photovoltaik Raststätte Bayerwald

STADT: Bogen
LANDKREIS: Straubing - Bogen
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieur-technische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PLANSTAND:

Vorentwurf:	28.05.2020
Entwurf:	31.10.2021
Satzungsbeschluss:	09.03.2022

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat Bogen hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Stadtratssitzung vom 29.09.2021 wurde der Änderungsbeschluss für die Erweiterung des Plangebiets gefasst.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 23.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 hat in der Zeit vom 23.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2022 bis 21.02.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2022 bis 21.02.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2022 als Satzung beschlossen.

   Bogen, den.....

   (Siegel)

   .....
   Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

   Bogen, den.....

   (Siegel)

   .....
   Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin

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.

   Bogen, den.....

   (Siegel)

   .....
   Andrea Probst, 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 09.03.2022 sowie die Begründung (Geheft v. 09.03.2022) sind Bestandteil der Satzung.

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafttraum.com
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin