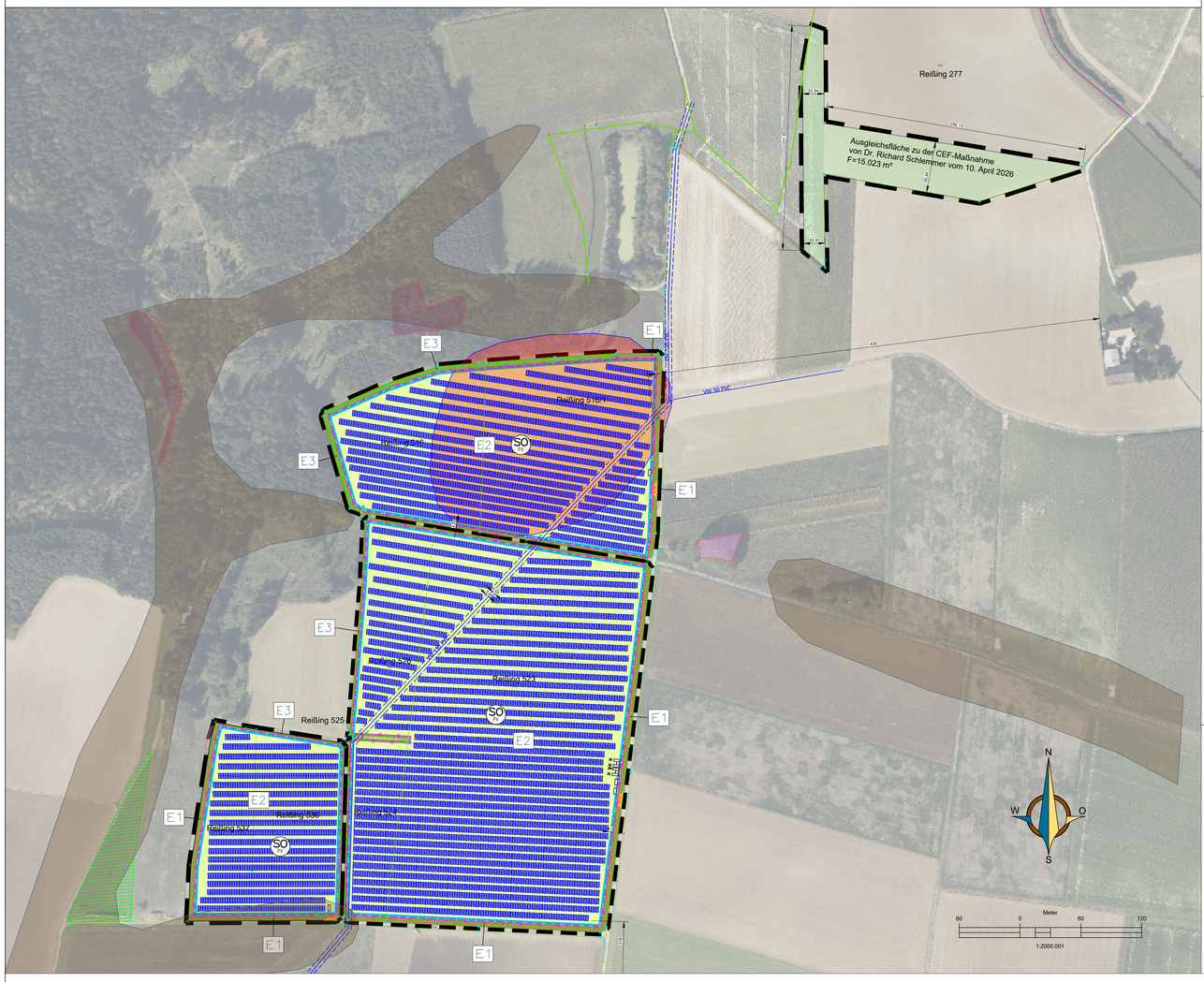
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:2000



Nutzungsschablone

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

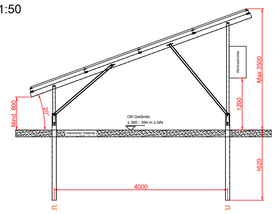
Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

Reihenzwischenabstand:	von 3,00 m bis zu 7,00 m,
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	17,82°
Azimut:	9° und 0°
Anzahl Module:	27.692 Stück; Leistung Gesamt: 19,66 MWp
Geltungsbereich Solarpark:	183.389 m²
Geltungsbereich Ausgleichsfläche:	15.023 m²
Umzäunte Fläche E2:	172.697 m²
Bebaute Fläche Module:	81.938 m²
Bebaute Fläche Trafos:	60 m² (4 Stationen à 15 m²)
Bebaute Fläche Speicher:	72 m² (4 Stationen à 18 m²)
GRZ:	Max. 0,5 (bezogen auf Geltungsbereich)

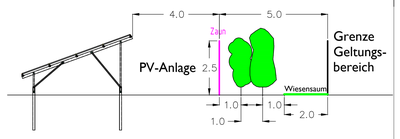
Gemarkung Reißing, Fl-Nr.: 516, 516/1, 523, 524, 526, 536, 537 Solarpark
Gemarkung Reißing, Fl-Nr.: 277 Ausgleichsfläche

Technische Darstellung Solarmodule

Maßstab 1:50



Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1



Maßstab 1:100

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Oberschneiding hat in den Sitzungen vom 17.07.2024 und 07.08.2024 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Die Aufstellungsbeschlüsse 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 13.05.2026 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhördung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2026 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

Fachstellenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxxx öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Oberschneiding 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 Oberschneiding

..... Siegel
Konrad Schmerbeck, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Gemeinde Oberschneiding

..... Siegel
Konrad Schmerbeck, 1. Bürgermeister

Planzeichen

- SO PV — sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze (1m innerhalb Zaun)
- Flurgrenze
- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm, mögliche Position Tor mit mind. 5m Öffnung
- Module
- Zufahrt versickerungsfähig befestigt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Netzanschlusspunkt am Umspannwerk Wallersdorf Nord (Außerhalb der Darstellung)
  Landschaftliches Vorhaltgebiet angrenzend an nord-westlicher Seite
- Ökoflächenkataster (Ausgleich) (nachrichtlich übernommen)
- Verdachtsfläche Bodendenkmal Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-2-7241-0214 (nachrichtlich übernommen)
- Amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)
- Amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)
- Wassersensible Bereiche (nachrichtlich übernommen)
  Netzanschlusspunkt
- 20 kV Erdleitung unterirdisch zum Netzanschluss
- Trafostation und Batteriespeicher
- Wasserleitung Wasserzweckverband Straubing Land mit Schutzzone je 3,0 m

- E1 Hecke
- E2 Wiesenansaat
- E3 Wiesensaum
- Ausgleichsfläche für CEF-Maßnahmen

- E1 Aufbau eines Grünstreifens mit Pflanzung eine 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 0,2-0,5.
- E3 Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst

A) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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 für technische Anlagen, wie Trafo- und Übergabeschutzstationen sowie untergeordneten Nebenanlagen, wie Batteriespeicheranlagen, die für den technischen und wirtschaftlichen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 200 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.
GRZ = maximal 0,50

3. **Bauweise**

- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden ≧ 0,80 cm
- minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/ Rammfundamente aus beschichteten Zink-Aluminium (z.B. Magnelis)

4. **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5. **Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter und sonstige technische Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten. Das Dach ist als Flachdach oder als Satteldach auszuführen. Die max. Wandhöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

6. **Einfriedungen**

Zaunart:
Das Grundstück ist plangemäß mit einem verzinkten Maschendrahtzaun (innerhalb der 5m Eingrünung) einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen, zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen.
Zaunhöhe:
Max. 2,5 m über Gelände.
Zauntore in Bauart der Zaunkonstruktion.

7. **Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**

7.1 Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage (Maßnahme E2)

In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der intensiven Grünlandnutzung eine 1- 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2 x pro Jahr reduziert werden, Mähzeitpunkt jedoch nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzutransportieren. Schlegeln oder Mulchen ist generell nicht zulässig. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten.
Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,2-0,5 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

7.2 Gehölzpflanzungen, Randeingrünung (Maßnahme E1)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß 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.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 - 1,5m.
Insgesamt sind mindestens
7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Ausfälle sind zu ersetzen.
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 plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zu verwendende 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

7.4 Entwicklungsziele für die festgesetzten Gehölzflächen

Die Zuordnung der Zielbiotope erfolgt gemäß der Biotoptypenliste der Bayerischen Kompensationsverordnung:
Hecke E1: Hecke mesophil (B112)

8. **Bodenschutz**

Für die Reinigung der PV Module dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.
Zur Beurteilung der evtl. erforderlichen Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden.

9. **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**

Eine etwaige Blendwirkung der Module auf den Straßenverkehr kann durch die versteckte Lage der PV-Anlage ausgeschlossen werden. Eine Blendwirkung für die nächste Wohnbebauung mit einem Abstand von 330 m kann auch ausgeschlossen werden.
Sollten Blendwirkungen aufkommen, so sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz durch Blendschutz an der Zaunanlage zu errichten.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.

10. **Flurschäden**

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

B) Textliche Hinweise

1. Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z. B. Staub und Beschädigungen aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Steinschlag) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Ein Mulchen ist nicht zulässig und würde zu erhöhtem Nährstoffeintrag ins Grundwasser führen.

2. Bodendenkmäler

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„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 Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein 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 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet".

In dem Bereich Verdachtsfläche Bodendenkmal "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" mit der Aktennummer D-2-7241-0214 (Reissing 516 und 516/1) bestehen folgende Anforderungen:

- Zur Klärung bzw. Feststellung vermuteter Bodendenkmäler wird zunächst der Oberbodenabtrag bzw. Ausbau moderner Bodenbeläge, etwa für Leitungsgraben oder zur Fundamentierung technischer Gebäude, unter Aufsicht einer archäologisch oder grabungstechnisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt.
- Unter Umständen kann die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen aus denkmalfachlicher Sicht zu einer besseren Erhaltung der Bodendenkmalsubstanz beitragen (vgl. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_rundsch reiben_freiflaechen-photovoltaik.pdf). Für die fachliche Beurteilung können im Einzelfall weiterführende Prospektionsaufnahmen erforderlich werden (z.B. geophysikalische Untersuchung).

3. Maßnahmen während Bauzeit

Durch die kurzfristige Staub- und Lärmentwicklung während der Bauzeit sind Maßnahmen zu ergreifen, um diese auf ein Minimum zu halten

4. Rückbau

Bei Rückbau der Anlage wird es in aller Regel zu erheblichen Eingriffen in den Boden kommen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten.
Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

6. Wasserzweckverband Straubing-Land

Ein Schutzstreifen von beiderseits 3 m ist ein- bzw. freizuhalten. Die 6 m Schutzstreifen beschränken sich somit immer von Modul zu Modul und nicht von Fundament zu Fundament, da sonst eine Durchfahrtsbreite von 6 Metern nicht eingehalten werden kann.

Nach einer Überprüfung des Wassermeisters Herm Pregler ist die genaue Lage der Wasserversorgungsleitung jedoch leider nicht bekannt und muss daher vor Beginn der Maßnahme mittels Suchschlitzen durch das technische Personal des Zweckverbandes festgestellt werden.

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Photovoltaikanlage Reißing-Nord"

der Gemeinde Oberschneiding

	Datum	Zeicher
gezeichnet:	13.05.26	UE
geändert:		
geändert:		

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

Maßstäblich | Blattgröße:DINA0 841x1.189 mm