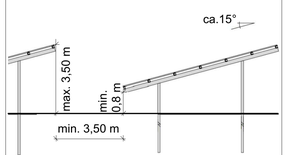
A Planzeichnung, M 1: 1.000

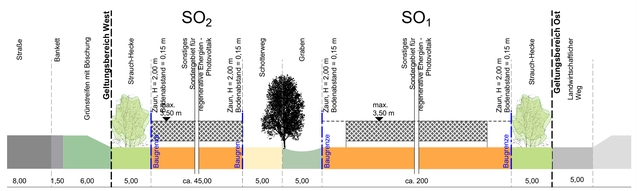
Städtebauliche Kennzahlen:

Räumlicher Geltungsbereich	42.020 m²
SO 1	32.965 m²
SO 2	2.755 m²
Landw. Weg	2.480 m²
Grünfläche	3.820 m²
davon öffentlich	270 m²
davon privat	3.550 m²

Regelquerschnitt



Systemschnitt A - A' (M 1:300)



Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, M 1:5.000

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für Photovoltaikanlagen erfolgt gemäß dem Leitfaden "Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen" (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Eingriffsfläche

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4,20 ha
A11	Eingriffsfläche: intensiv genutzte Ackerflächen; entspricht BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung (0 WP)	3,29 ha
	Eingriffsfläche liegt im Änderungsbereich des Bebauungsplans "Mertinger Straße" & wurde bereits ausgeglichen	

Vermeidungsmaßnahmen

- GRZ ≤ 0,5
- mind. 3,5 m Reihenabstand, um einen 3,0 m breiten besonnten Streifen zu erreichen
- Modulabstand mind. 0,8 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einsaat der Modulaufstellfläche durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min.10cm), nach dem 15.Juni, inkl. Abtransport des Mähguts
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Mulchen
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln

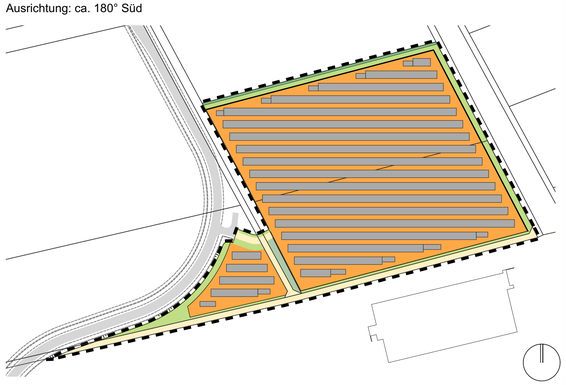
Durch den Ausgangszustand der Fläche als A11 "intensiv genutzter Acker" und der Festsetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu rechnen. Somit entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Artenschutz

Es wurde eine "Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben Solarpark Zott in Asbach-Bäumenheim" von Herrn Dr. Stickroth und eine saP auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung vom Büro "BILANUM" durchgeführt. Es ergeben sich Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen). Diese werden auf ca. 1,5 ha, die bereits der Fa. Zott zur Verfügung stehen, und auf weiteren derzeit noch gesuchten 1,0 ha umgesetzt.
Parallel zu der vorab als Grundlage der saP verwendeten worst case - Betrachtung wird derzeit eine fachgerechte Kartierung von Vögeln durchgeführt. Die saP wird nach Abschluss der laufenden Kartierung bzw. nach Vorliegen des Kartierberichtes entsprechend aktualisiert. Je nach Ergebnis der derzeit laufenden Kartierung von Vögeln werden die vorgesehenen Artenschutz-Maßnahmen umgesetzt bzw. ggf. ergänzt oder nicht notwendig (und auch nicht umgesetzt). (Näheres siehe Umweltbericht und Anlage 2 - saP (Büro "BILANUM"))

Beabsichtigte Modulaufstellung (Stand 27.02.2023), M 1:2.000

Ausrichtung: ca. 180° Süd



Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) gem. Art. 57 BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,5 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO

Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **3,50 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

Die max. Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) darf **3,50 m** ggü. dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb.
Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.

4. Verkehrsflächen / Erschließung

4.1 Landwirtschaftlicher Weg

4.2 Hauptzufahrt

5. Grünordnung

5.1 Private Grünfläche
Die südlichen Grünflächen können für Nebenzufahrten zu den Modulaufstellflächen (SO-Photo) bis zu einer max. Breite von 6 m pro Zufahrt unterbrochen werden.

5.2 Öffentliche Grünfläche

5.3 WW Wiesenweg

5.4 Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Hecke

Straucharten:
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
Loniciera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Beim Auftreten von Wildverbiss ist ein Verbissschutz anzubringen bzw. aufzustellen.
Nach Etablierung der Gehölze ist dieser wieder zu entfernen.

5.5 Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Hecke wie vor, jedoch auf 5,00 m höhenbegrenzt

5.6 Anpflanzung von Apfelbäumen in regionalen Sorten
H, Kronenansatz 1,80m, StU 12-14

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Beim Auftreten von Wildverbiss ist ein Verbissschutz anzubringen bzw. aufzustellen.
Nach Etablierung der Gehölze ist dieser wieder zu entfernen.

5.7 Erhalt des Baumbestands

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2 Einfriedungen

6.3 Tor / Zufahrt

6.4 Alle Maßangaben in Meter

6.5 Anbauverbotszone der Bahnlinie von 20 m

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. **Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorenstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2. **Modultische**
Verankerung: punktuelle Stahlkonstruktion, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Reihenabstand: min. 3,50 m
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf

3. **Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

4. **Herstellung und Pflege der Modulaufstellfläche (SO-Photo)**
Herstellungsmaßnahmen:
- Vor Einsaat der Fläche ist der Boden zu lockern, um die stellenweise Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen zu beheben.
- Die Modulaufstellfläche ist durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spender flächen einzusäen, um auf der Ackerfläche ein extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Mähguts
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung
- kein Mulchen

Hinweise

1. **Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2. **Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. **Emissionen durch die Landwirtschaft**
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.

4. **Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

5. **Niederschlagsversickerung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der bauliche Anlagen und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswässer der Solarmodule versickern breitflächig in den begrünten Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

6. **Bodendenkmäler**
Beim Treffen auf Bodendenkmäler ist der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

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 Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die 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.

Zu verständigen ist das
Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7. **Blendgutachten**
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Blendgutachten (siehe Anlage 3 von IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf) erstellt, welches zu beachten ist.

8. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Asbach-Bäumenheim festgelegt.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. 1449 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. Bestandsbäume
3. angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne
4. Bodendenkmal mit Nummer
5. Photovoltaikmodule vorläufig

Satzung

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehen- den Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschlie- ßungsplan gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und ErschließungsplanbesteHt aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.

§3 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 21.11.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 21.11.2022 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" in der Fassung vom 09.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 beteiligt.

6. Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

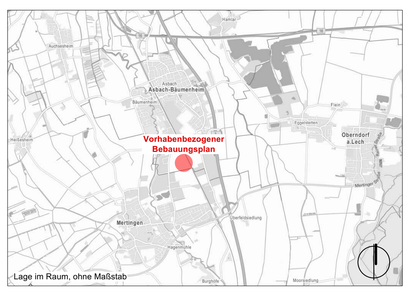
Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplan Mertinger Straße" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Asbach-Bäumenheim, den ..... Herr Paninka, 1. Bürgermeister

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße"



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Vorhabensträger
Zott SE & Co. KG
Georg-Zott-Straße 1, 86690 Mertingen

Gemeinde Asbach-Bäumenheim
vertr. d. Herrn Paninka 1. Bürgermeister
Rathausplatz 1, 86663 Asbach-Bäumenheim

Projekt- NR.: 22_112

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark ZOTT - Mertinger Straße mit 1. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Mertinger Straße"

Vorentwurf - 13.09.2022 Entwurf - 09.05.2023 gez.: js

Bearbeitung: .....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de