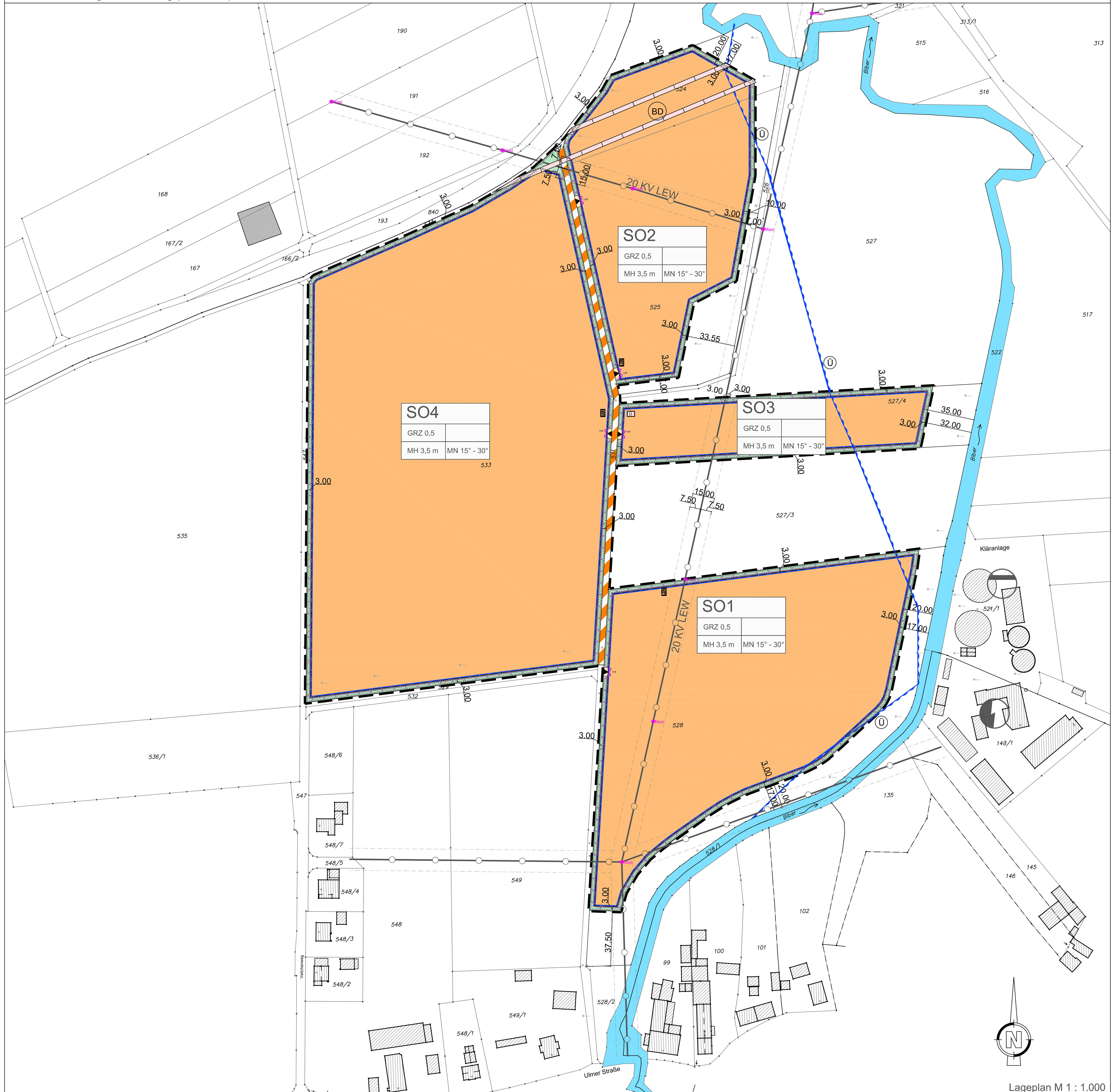
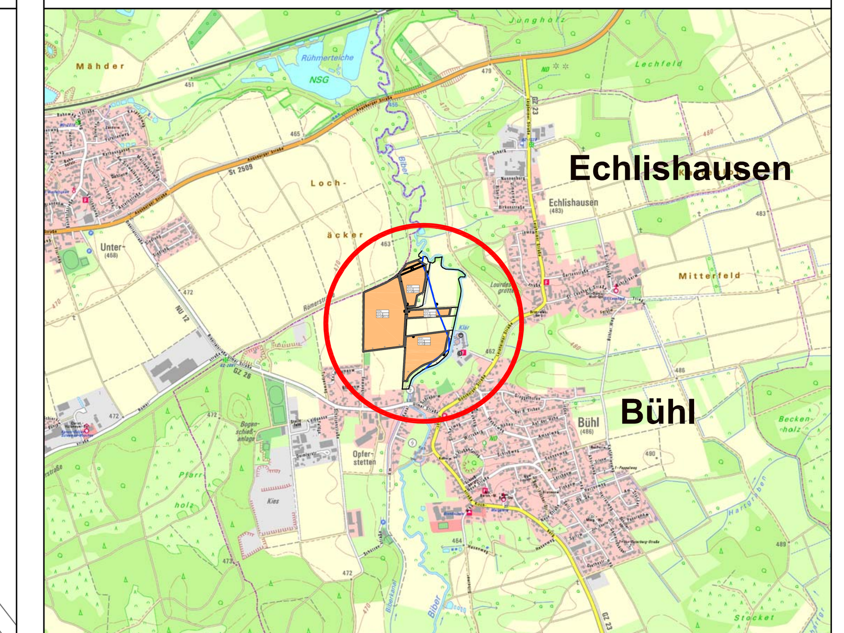
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen"

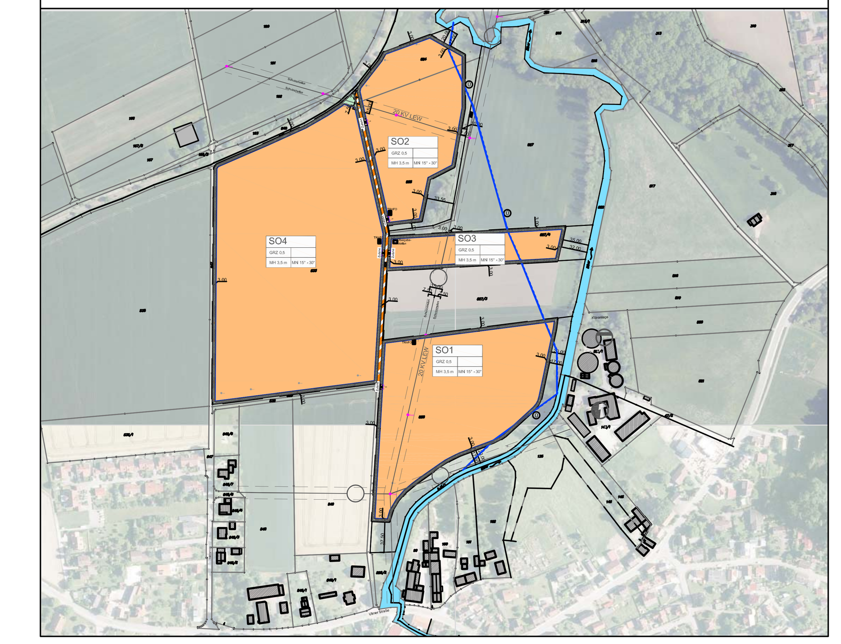


Lageplan M 1 : 1.000

Übersichtslageplan M 1 : 20.000



Luftbild M 1 : 5.000



Ausgleichsfläche CEF - Maßnahme o. Maßstab

Die Gemeinde Bibertal erlässt gemäß § 2 und § 12 Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Solarpark Bibertal - Echlishausen"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Jestaedt + Parner, München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.01.2025, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. 1.25 Maßzahl in Metern

3. SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik

Als Art der baulichen Nutzung sind im Sonstigen Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Solarmodule in aufgeständerter, nicht nachgeführter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern
- Betriebsgebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 50 m² und einer Höhe von max. 3,5 m, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestation, Trafos usw.)
- Wege
- Einfriedungen

4. Baugrenze

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch bauliche Anlagen ist nicht zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 maximal zulässige Grundstücksflächenzahl
MH 3,5 maximal zulässige Modulhöhe
Mn 15° - 30° zulässige Neigung der Photovoltaikmodule

SO 1 - 4	
GRZ 0,5	
MH 3,5 m	MN15° - 30°

Art der baulichen Nutzung	
maximale Grundflächenzahl	
maximale Modulhöhe	zulässige Modulneigung

Die Höhe wird als Differenz zwischen Oberkante bestehendes Gelände und Oberkante bauliche Anlagen gemessen. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

6. Die Höhe der Unterkante der Solarmodule wird auf mindestens 0,8 m festgesetzt.
Die Höhe wird als Differenz zwischen Oberkante bestehendes Gelände und Unterkante der Solarmodule gemessen. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchstgelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.
Zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite, besonnte Streifen freizuhalten.

7. private Verkehrsflächen / Zufahrt

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

9. Einfriedungen des Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche muß ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben.
Einfriedungen müssen auf der Innenseite der "Eingrünung Baugebiet" errichtet werden.

10. private Grünfläche

11. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - "Eingrünung Baugebiet"

Heckenpflanzung

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird hin zur Offenlandschaft innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen ein lockerer, gestufter Heckensaum mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,5 m angelegt. Die Pflanzung erfolgt 1-2 reihig im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m. Es werden lockere Gruppen von blühenden und nahrungsspendenden Sträuchern angelegt. Der Heckensaum wird regelmäßig mit 5 m langen Blühstreifen unterbrochen. Innerhalb dieser Blühstreifen werden Biotopstrukturen wie Totholz, Totholzhaufen und offene Bodenstellen als wechselfeuchte Mulden angelegt.

Die Sträucher sind jeweils in Gruppen aus drei bis fünf von einer Art zu pflanzen. Auswahl der Arten siehe Pflanzliste. Es sind jeweils mind. fünf verschiedene Straucharten zu wählen. Die Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Begrünung Zaunanlage

Die Zaunanlage ist punktuell im Bereich der Blühstreifen, vor allem entlang des Weges auf der Ostseite, mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen.

12. Blüten- und artenreiches Grünland

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist auf den ehemaligen Ackerflächen ein mäßig extensiv genutzten, rtenreichen Grünland (Biotopnutzungstyp BNT = G212) zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Auswahl des Saatguts siehe Pflanzliste. Die Flächen sind durch Beweidung zu pflegen, alternativ ist eine zweimalige Mahd zulässig. Die Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten.

13. Pflanzliste

Pflanzenauswahl

		Pflanzqualitäten	Hecken-pflanzung	Begrünung Zaunanalgen	ext. Grünland
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Höhe 60 - 100 cm	X		
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Höhe 60 - 100 cm	X		
Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Höhe 60 - 100 cm	X		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Höhe 60 - 100 cm	X		
Weißdorn	Crataegus monogyna	Höhe 60 - 100 cm	X		
Himbeere	Rubus ideaus	Höhe 60 - 100 cm	X		
Schlehe	Prunus spinosa	Höhe 60 - 100 cm	X		
Liguster	Ligustrum vulgare	Höhe 60 - 100 cm	X		
Feld-Rose	Rosa arvensis	Höhe 60 - 100 cm	X		
Waldrebe	Clematis vitalba			X	
Hopfen	Hululus lupulus			X	
Efeu	Hedera helix			X	

Pflanzenauswahl

	Pflanzqualitäten	Hecken-pflanzung	Begrünung Zaunanalgen	ext. Grünland
Gebietsheimisches Saatgut für extensives Grünland z.B. „01 Blumenwiese“ oder „24 Mischung Solarpark“ von Rieger Hoffmann oder vergleichbare Mischung, Ursprungsgebiet 16 (Unterbay. Hügel- und Platten-region) nach §40 BNatSchG unter Beach-tung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt alternativ Heudrusch oder Mähgutübertragung aus demselben Ursprungsgebiet				X
Regionales Saatgut für extensives Grünland z.B. „10 Wärmeliebender Saum“ von Rieger Hoffmann oder vergleichbare Mischung		X		

13.1 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, 3xv mDb, Pflanz- und Reihenabstand 1,25m x 1,25m

Die Heckenpflanzung erfolgt unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen des Vorkommensgebiets 6.1 - Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten gemäß der Positivliste des Landesamt für Umwelt. Regio-Nachweis erforderlich.

Die Begrünung der Anlagenfläche erfolgt neben den o.g. Hinweisen zur Saatgut-Auswahl unter Beachtung der Positivliste des Landesamts für Umwelt. Bei einer Übertragung von Mahdgut zur Herstellung der Fläche ist ebenfalls nur Material aus der naturräumlich gleichen Einheit zulässig. Die Spenderfläche ist in diesem Fall der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung abzustimmen.

13.2 Vorgaben für die Ausführung

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Vorhabensträger im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Blüten- und artenreiches Grünland:

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist auf den ehemaligen Ackerflächen ein extensives Grünland zu entwickeln.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist eine (ein-bis) zweimalige Mahd (Einsatz von insektenfreundlicher Mähtechnik, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdgutes zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast ein früherer Schnittzeitpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt zwischen dem 30.05. und dem 15.07. eines jeden Jahres variierend zu erfolgen. Der zweite Schnitt darf nicht vor dem 30.08. erfolgen. Bei Beweidung ist ein Beweidungskonzept mit der unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

Heckenpflanzungen:

Die Anpflanzung hat unter Verwendung von autochthonem Pflanzgut gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Die Gehölze sind ab dem 10. Wuchsjahr abschnittsweise auf den Stock zu setzen, es soll ein lockerer, gestufter Heckensaum mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,5 m angelegt.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Flächen sind vom Vorhabensträger spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu bepflanzen. Sollte der Solarpark in Abschnitten umgesetzt werden, so erfolgen auch die Pflanzungen abschnittsweise. Die Ansaat der Saatgutmischungen sollte im Zeitraum von März-April oder Ende August-Anfang Oktober erfolgen. Um einen gleichmäßigen Aufgang der Saatgutmischungen sicherstellen zu können, ist ein geeignetes Saatbett herzustellen und auf Bodenschluss zu achten. Dies kann je nach Witterung und Saatbett auch das Anwalzen der Ansaatfläche erforderlich machen.

14. Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

15. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von mineralischen/organischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich nicht zulässig. Eine Düngung kann nur in Abhängigkeit der Entwicklung der Artenzusammensetzung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

16. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen entsprend § 44 BNatSchG)

Die CEF - Maßnahmen für die zwei betroffenen brutparre der Feldlerche sind auf dem Grundstück mit den Flurnummern 135/2 der Gemarkung Echlishausen, Gemeinde Bibertal entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (saP) umzusetzen.
Zu beachten ist, dass die Maßnahmen eine Brutperiode vor Baubeginn des westlichen Teilbereiches Flurstücknummer 533 angelegt sein müssen. Als Ersatzhabitat ist die Anlage einer Blüh- und Buntbrache von 1 ha anzulegen.

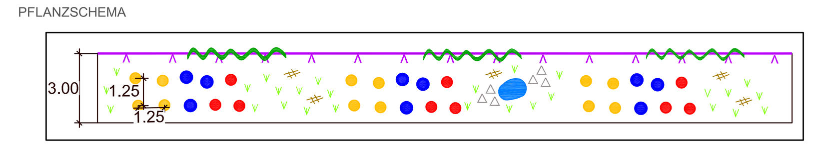
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BD Bodendedenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit, Inv.Nr. D-7-7527-0012)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Einfriedung
TOR Tor
TS Trafostation
bestehende Haupt- und Nebengebäude
2814/1 Flurnummern
bestehende Grundstücksgrenzen
best. Höhenlinien
459.23 best. Höhenangaben in NHN
best. Stromtrasse Oberleitung (20 kV LEW)
Ü faktisches Überschwemmungsbiet

PFLANZSCHEMA



Kletterpflanzen
Blühstreifen
Gehölze unterschiedlicher Arten
Totholz
Seige, verdichteter Boden
lockere Steinschüttung

TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Erteilung der Erlaubnis unter fachlichen Nebenbestimmungen kann im Zuge eines späteren Erlaubnisverfahrens aus denkmalfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn der Antragsteller nachweist, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der Anlage eine Tiefenlockerung des Bodens (mit Eingriffstiefen jenseits der aktuellen landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung) dauerhaft ausgeschlossen wird.

Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich.

Wasserwirtschaft:
Die Grundstücke befinden sich in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (WWA) ist im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Hochwasservorsorge) zu klären, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung in Betracht kommt. Dabei sind die materiellen Anforderungen einzuhalten, die bei Lage in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen wären (§ 78 Abs. 2 WHG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

Für bauliche Anlagen im 60-m-Bereich der Biber ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - erforderlich. Solarmodule fallen unter den Anwendungsbericht des Art. 20 BayWG.

Immissionen:
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.
Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen und ggf.zu Leistungseinbußen führen. Die Staubemissionen und -immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

Planungen, Gutachterliche Stellungnahmen und Planverweise:

- Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen vom 11.04.2025
- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen erstellt Zeeb & Partnervom 24.06.2024, geändert am 09.04.2025
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen, erstellt Zeeb & Partner vom 24.06.2024, geändert am 09.04.2025
- Stellungnahme des Überschwemmungsgebietes der Biber bei HQ100 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen, Gemarkung Echlishausen, erstellt Ingenieurbüro Fischer vom 21.06.2024
- Blendgutachten Solarpark Echlishausen, Landkreis Günzburg, erstellt von Möhler + Partner Ingenieure, Stand 15. Mai 2024

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bibertal hat in der Sitzung vom 20.06.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Anhofen" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungssplanes in der Fassung vom 20.10.2023 in der Zeit vom 24.11.2024 bis 15.01.2024 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.07.2024 bis 26.08.2024 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2024 bis 15.01.2024 im Rathaus der Gemeinde Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2024 bis 26.08.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Bibertal, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ....

Bibertal, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bibertal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bibertal, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeister

INDEX D
INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bibertal - Echlishausen" Gemeinde Bibertal

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bibertal
Hauptstraße 2
89346 Bibertal

PLANER

JESTAEDT + PARTNER

JESTAEDT + PARTNER
Büro für Raum- und Umweltplanung
Reisingerstr. 13, 80337 München
Tel. 089 72467880
muenchen@jestaedt-partner.de
www.jestaedt-partner.de

PLANART

Sitzungsvorlage Plan zur 3. Auslegung (verkürzt)

BEARBEITET: St / Schw
GEZEICHNET: St / Schw
MASSSTAB: 1 : 1.000
München, 11.04.2025

....