

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriednungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die diesen technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe 2,65 m. Maximale Firsthöhe sonstige Gebäude: 3,0 m. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante (Urgelände) zu messen.

Maximal zulässige GRZ = 0,50
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragenden Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

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

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
E1 Extensivierung und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.5.1)
E3 Anlage eines Wiesensaums - Maßnahme E3 (textliche Festsetzungen - 1.5.3)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
E2+3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.5.2)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
Bereich für Blendschutzzaun

700,00 Höhenlinien

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
Zufahrt mit Tor



Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
Zufahrt mit Tor

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- mögliche Trafostation
Landwirtschaftliche Zufahrt
mögliche Photovoltaikmodule
amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernehmen)
Mittelspannungsfreileitung mit Masten (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
korrigierter Verlauf Mittelspannungsfreileitung mit Masten gem. Luftbild und 10 m-breite Baubeschränkungszone (beidseitig)
Maststation (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
korrigierter Standort der Maststation gem. Luftbild
Niederspannungsfreileitung (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
Telekomfreileitung (nachrichtlich übernehmen)
Schnitte Eingrünung
700,00 Höhenlinien

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Kleinseiboldsried“ der Stadt Regen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 1209 (TF), 1179, und 1188 der Gemarkung Eggernried.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 12.03.2024, diesen Satzungstext und der Begründung vom 12.03.2024.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist;
c) Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

Gemeindliches Satzungsrecht
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 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 Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriednungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. Maximale Modulhöhe: 2,65 m
Maximale Firsthöhe sonstige Gebäude: 3,0 m

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

Maximal zulässige GRZ = 0,5
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereichs maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragenden Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Funktionsbedingt gemäß Planerstellung
- Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Modulausrichtung erfolgt nach Süden
- Modulneigung 18°
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdrüchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergründender Decke zu befestigen.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

1.4 Einfriednung
Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigerschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zauntore zulässig.
Zaunhöhe: Max. 2,00 m über Urgelände.

Blendschutzzaun: Zur Vermeidung von potentiellen Blendungen ist die abschnittsweise Errichtung eines blökkidichten Blendschutzzaunes im gekennzeichneten Bereich, abschnittsweise in der Höhe von 2,50 m bzw. 3,60 m, umzusetzen.

1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Regen zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzen-schutzmittel zu verzichten. Innerhalb der Schutzzone sind Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 2,5 m anzupflanzen bzw. ist das Freischneiden der Gehölze zulässig.

Im Turnus von 3 Jahren ist ein Monitoring umzusetzen, welches von der Stadt Regen durchgeführt wird. Es umfasst die Entwicklung der Wiesenfläche unter und zwischen den Modulen zu artenreichem Grünland (E1), die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen (E2) und des Wiesensaums (E3) mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

1.5.1 Extensivierung und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland anzustreben. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Flächen eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1 bis 2-mal pro Jahr reduziert werden (Schnitthöhe 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine abschnittsweise Beweidung der Fläche ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelage richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. 1. Schnitt/Weidengang nicht vor dem 15.06.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

1.5.4 Eingriff und Ausgleich
Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen der PV-Anlage erreicht werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechende Anwendung. Aus diesem Grund ist in diesem Fall gegen den näheren Ausführungen im Umweltbericht der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff/Ausgleich und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

1.6 Durchführungsvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlage nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.7 Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt Regen wiederherzustellen.

1.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

1.9 Entsorgung
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Regen geeignete Nachweise vorzulegen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stiehschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z. B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Land- bzw. Forstbewirtschafter ist 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- bzw. Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schädigpflanzen verhindert werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend die einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung-AwSV) zu erfolgen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weideltiere ausgeschlossen werden kann. Im gekennzeichneten Bereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.5.2 Heckenpflanzung
E2: Im gekennzeichneten Bereich ist eine 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m (Pflanzen des Vorkommensgebietes 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor dem Winter zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Windschutzzaun zu entfernen. Um der Entwicklung einer heimischen Heckenanlage Rechnung zu tragen, sind autochthone Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene, autochthone Sträucher in Pflanzgruppen von 3 - 5 Pflanzen pro Art zu pflanzen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzqualität: Sträucher v. Str. mind. 3-5 Triebe, 50-80 cm
Es sind insgesamt 5 verschiedene autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

- Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus laevigata Zweifriggler Weißdorn
Cytisus scoparius Besen-Ginster
Frangula alnus Faulbaum
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix cinerea Grau-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Sorbus aucuparia Echte Eiberschee
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

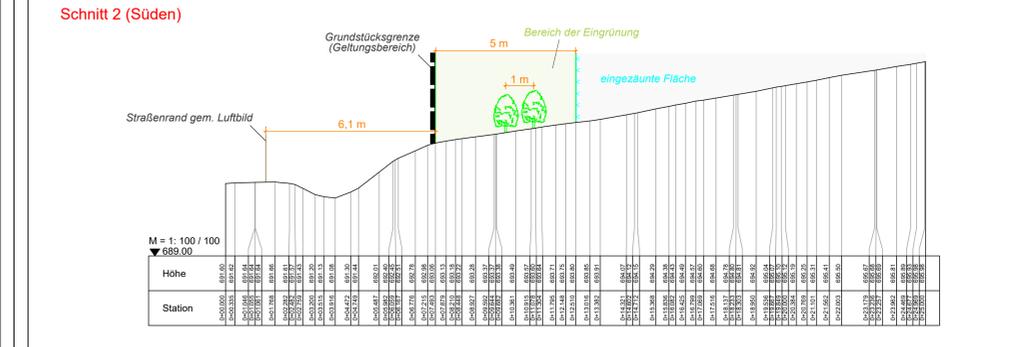
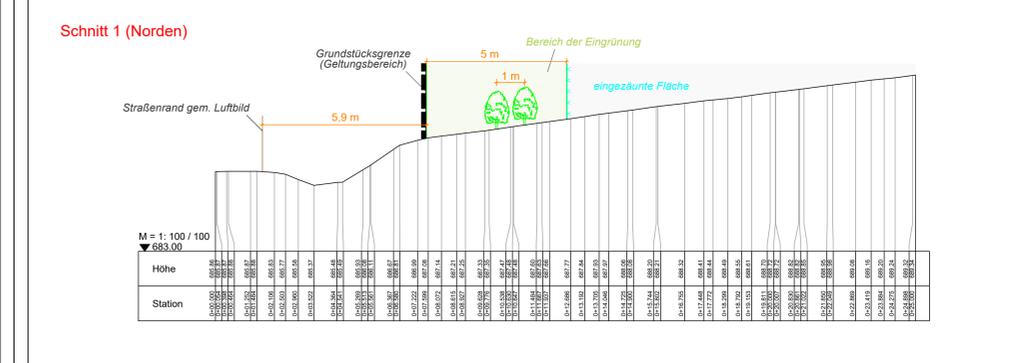
Eine schematische Darstellung der Eingrünung ist den nachstehenden Schnitten zu entnehmen.

1.5.3 Anlage eines Wiesensaums
E3: Auf den Abstandsstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sowie zu Feldwegen ist ein Wiesensaum anzulegen. Optional ist auf Flächen ohne Bewuchs eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19, oder lokal gewonnenes Mähgut) umzusetzen. Auf den gekennzeichneten Flächen hat zunächst eine Aushagerung durch eine 3-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren zu erfolgen.

Der Saum ist danach lediglich einmal pro Jahr ab dem 01.08. zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine abschnittsweise Beweidung der Flächen ist analog zu einem Schnitt zulässig. Die Weidelage richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Im gekennzeichneten Bereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwuchs und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

SCHEMASCHNITTE DER GEPLANTEN EINGRÜNUNG (M 1:100)



VERFAHREN

- 1. Die Stadt Regen hat in der Sitzung vom 06.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.09.2022 hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
7. Der Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Regen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Project information including contact details for GeoPlan, project name 'SO Solarpark Kleinseiboldsried', date '12.03.2024', and a detailed overview map (Übersichtsplan 1:25.000).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Kleinseiboldsried“

Stadt: Regen
Landkreis: Regen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf II 12.03.2024



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen: Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahme: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Übersicht: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Project details including the name of the engineering office 'GeoPlan', contact information, project name, date, and drawing number 'P2102034'.