

I. VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN SO SOLARPARK LESMANNSTRIED, GDE. DRACHSELSRIED 1:1.000



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Art der baulichen Nutzung	SO Solar Sonstiges Sondergebiet (SO Solar) Zweckbestimmung: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage nach § 11 Abs. 2 BauNVO	GRZ 0,6
Max. zulässige Grundflächenzahl §19 BauNVO		Baugrenze
2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO		Öffentliche Erschließungsfläche
3. VERKEHRSELÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		Interne private Erschließung (Schotterweg)
4. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB		Extensive Grünfläche Bestand
5. SONSTIGE PLANZEICHEN		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Baum zu erhalten
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
		Blendschutzzaun H=3,10 m ab OK best. Gelände Unterkante H=1,50 m ab OK best. Gelände
		Einfriedung/Zaun
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN		Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
		Flurstücksnummer
		Gebäude Bestand
		Waldflächen Bestand
		Biotopekartierung nachrichtlich übernommen
		geplante Photovoltaikmodule
		Trafostation
		Einspeisepunkt
		Höhenlinien

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
SO sonstiges Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Nebenanlagen als Kleinbauwerke.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter/ Trafostationen, untergeordnete Bauwerke sowie die Zaunanlage.
Die Summe der Grundflächen der Technikgebäude und untergeordneten Nebenanlagen ist auf einen Wert von insgesamt 100 m² begrenzt. Max. Firsthöhe/ Traufhöhe Nebengebäude 4,0 m über geplantem Gelände.

BAUWEISE
max. Wandhöhe 4,0 m über geplantem Gelände
max. Aufschüttungen, Abgrabungen 1,0 m ab natürlichem Gelände
freier Abstand zwischen den Modulreihen mindestens 3,0 m
Die Anlage ist dem natürlichem Geländeverlauf anzupassen.

OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG
Die Oberflächenversiegelung ist auf die zulässigen Nebengebäude beschränkt. Betriebswege, Zufahrten sind mit wassergebundener Decke bzw. Deckschichten ohne Bindemittel zu befestigen. Stellplätze sind wasserundurchlässig als Schotter- bzw. Schotterrasenflächen auszubilden. Weitere versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen sind NICHT zulässig.

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

EINFRIEDUNGEN
Das Gelände ist planmäßig einzuzäunen. Maschen- oder Mattendrahtzaun. Höhe max. 2,15 m
Höhenlager über Boden 15 cm
Tore in der Bauart der Zäune

KÜNSTLICHE AUßENBELEUCHTUNG
In Anlehnung an Art. 15 BayImSchG & Art. 11a BayNatschG, zum Schutz der Insektenfauna, ist keine künstliche Außenbeleuchtung zulässig sollte es der Anlagenbetrieb nicht erfordern.

BLENDWIRKUNG UND ELEKTROMAGNETISCHE FELDER
PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
Bei der Bauausführung der Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner Blendwirkung auf Verkehrswege und -systeme kommt.
Es wird empfohlen, zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen, dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauweise zu verwenden bzw. einzusetzen.

BLENDSCHUTZZAUN:
Im Südwesten der Anlage muss ein Blendschutzzaun errichtet werden. Dieser benötigt mindestens eine Höhe von 3,10 m ab OK best. Gelände. Eine Unterkante von 1,50 m ab OK best. Gelände ist ausreichend, um die Grenzwerte einzuhalten. Der Blendschutz kann z.B. in Form einer an den Zaun angebrachten blickdichten Plane aus möglichst natürlichen Materialien ausgeführt werden. Grundsätzlich zulässig sind sämtliche Materialien, welche blickdicht sind. Der Blendschutzzaun ist abhängig von der Materialwahl regelmäßig zu warten und schadhafte Stellen sind auszubessern.

ZEITLICHE BEGRENZUNG DER NUTZUNG UND FESTSETZUNG DER FOLGENUTZUNG
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Drachelsried im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das beinhaltet auch die Wiederhernahme der Fläche in das Landschaftsschutzgebiet.
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

F 1 Ausgleichsfläche als artenreiches Extensivgrünland F1 auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 168
Ausbildung als artenreiches Extensivgrünland (G 214 gem. Bayerischer Kompensationsverordnung). Auf der Fläche wird eine Grünlandsaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

F 2 Ausgleichsfläche als großflächige Heckenstruktur F2
Nur Umzusetzen bei Rodung der Waldfläche auf Flurnummer 160
Das Plangebiet wird durch teilweise umlaufende Gehölzpflanzungen eingegrünt. Eingrüntungs- und Ausgleichsfläche mit großflächigen einfassenden Heckenstrukturen Pflegemaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
Hecken 3-reihig, Breite 6-25 m um mittelfristig einen ökologisch wertvollen Lebensraum zu entwickeln. Sträucher mit einem Abstand von ca. 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen. Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen.
2 x verpflanzte Sträucher in einer Größe von 60 - 100 cm (2 x v 60-100)

- Cornus sanguinea Gem. Hartriegel
- Corylus avellana Haselnusstrauch
- Crataegus monogyna eingriff. Weißdorn
- Crataegus laevigata Weißdorn
- Eucornymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum (luftfeuchte Lagen, Schatten) Heckenkirsche
- Prunus spinosa (sonnig) Schlehe
- Rhamnus frangula (moorige Böden) Faulbaum
- Rosa canina (sonnig) Hundsrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana (sonnig) Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus (feuchte Standorte) Gemeiner Schneeball

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt über die bodennahen Schichten der Extensivweiese. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - VAWs) zu erfolgen.
Das Monitoring wird durch die Gemeinde durchgeführt. Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassungen der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

V. LUFTBILD



VI. VERFAHRENSVERMERK

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

SO SOLARPARK LESMANNSTRIED
GEMEINDE DRACHSELSRIED
LANDKREIS REGEN
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

MASSTAB
1: 1.000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von November 2021.

Höhenschichtlinien übernommen von Bayern Atlas.

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

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

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Drachelsried, den 21.11.2023 (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Vogl

7. Ausgefertigt
Drachelsried, den (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Vogl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Drachelsried, den (Siegel)

1. Bürgermeister Johannes Vogl

Ingenieurbüro
PICHLMEIER
Planung
Vermessung
Beratung