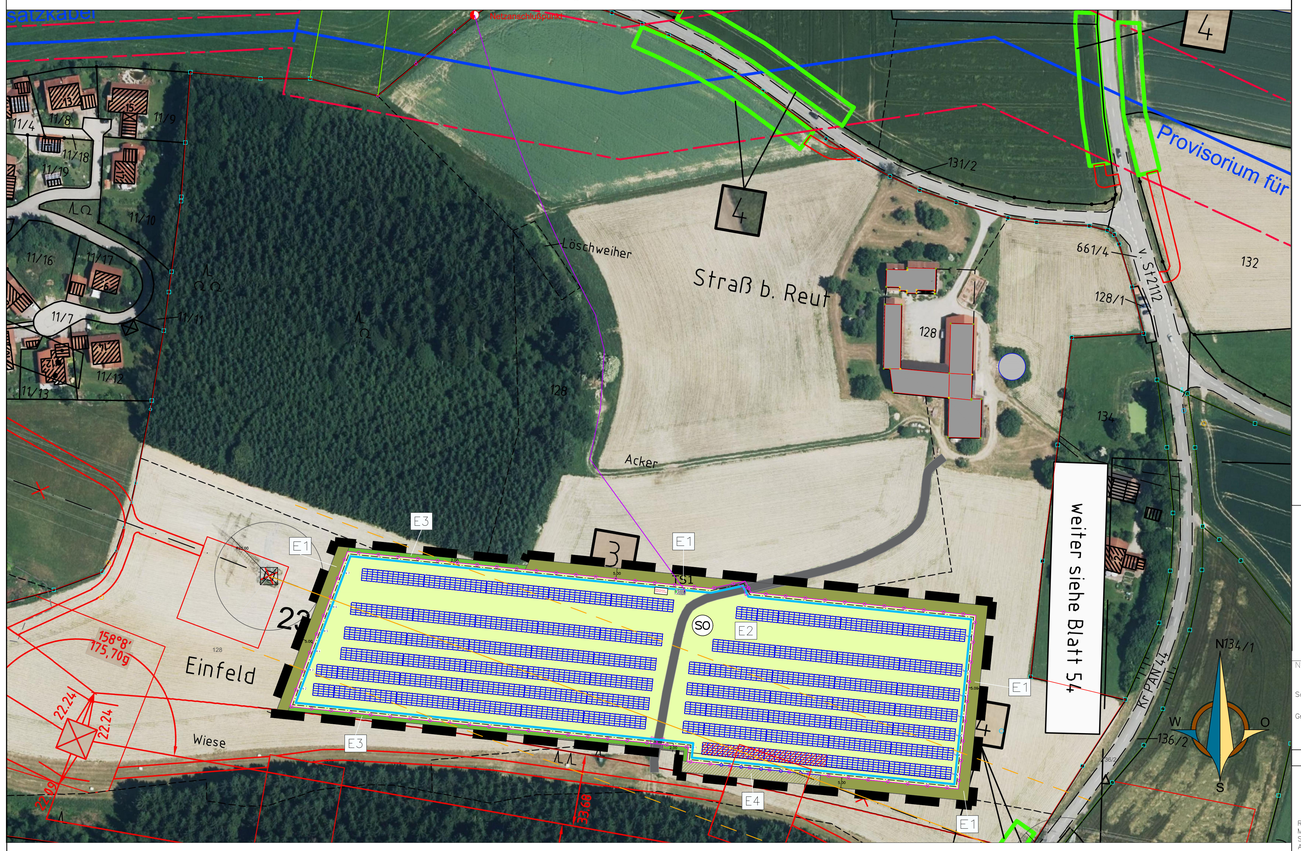
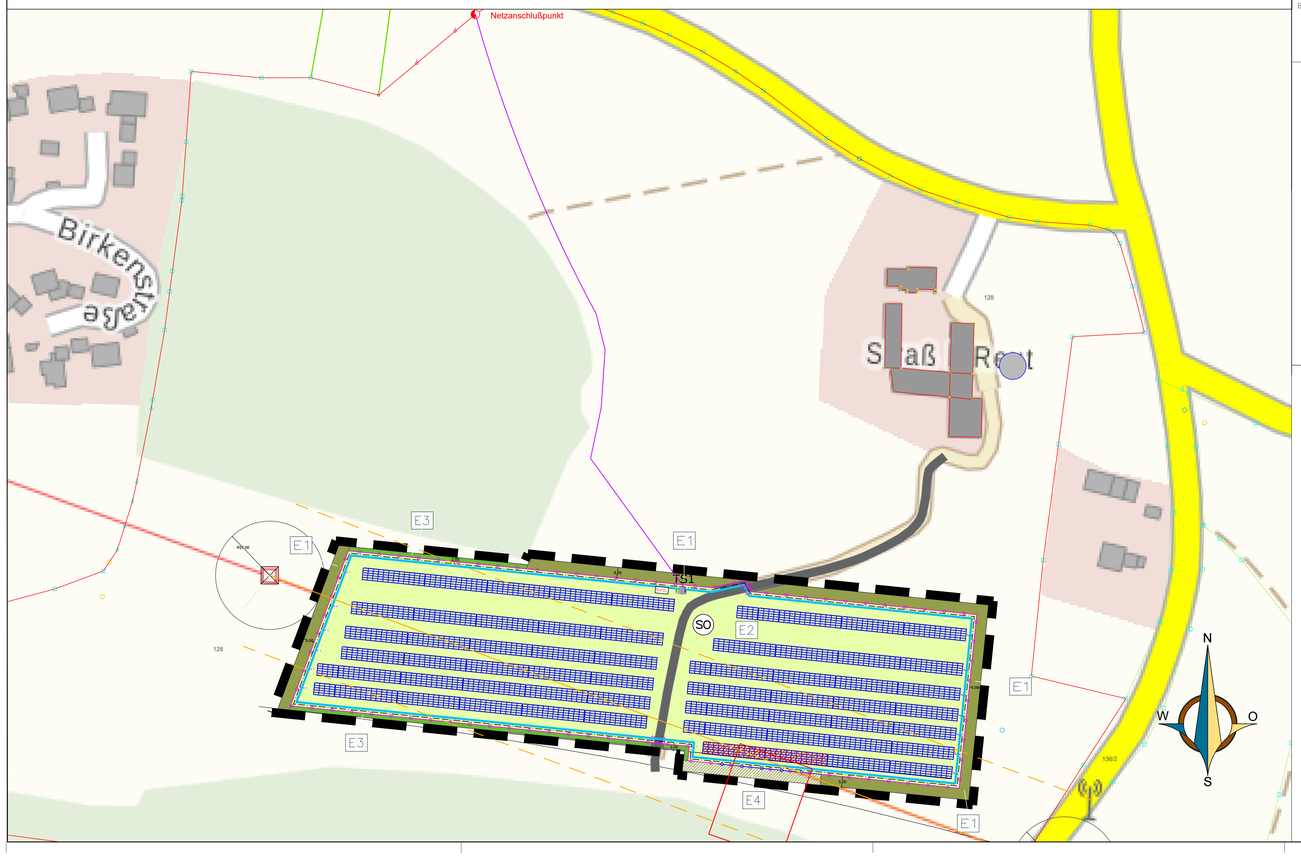
Vorhaben- und Erschließungsplan mit Luftbild der Umgebung

Maßstab 1:1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Einspeisewerken wie Trafostationen, Speicher und Übergabeschutzstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 10m² und eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

4. Einfriedungen

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm
Zaun bei Bauphase 380kV-Leitung temporär entfernen

5. Sonstige Planzeichen

Module
zu entfernende Module in temporärer Bauphase
Weg Bestand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
20 kV Erdleitung unterirdisch (vermutlicher Leitungsweg)
Netzanschlußpunkt
Flurgrenzen
Position Trafostation
Position Speicher
Masten und Leitungen Tennet
220kV Bestandsleitung mit Schutzstreifen je 35m

6. Grünordnung

Hecke E1
Hecke E4
Wiesensaat E2
Wiesensaum E3

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 Wiesensaat, 2-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha max. 2,5.

E3 Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst

E4 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. Pflanzung erst nach Bau der neuen 380kV-Leitung

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie-nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl(GRZ)	0,35	Wh 3,50 Ah 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m

Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

SO Solarpark Straß:

Reihenzwischenabstand:	3,40 m bis 10,60 m
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	18,26°
Azimut:	+6°
Anzahl Module:	3.580 Stück; Leistung Gesamt: 2,005 MWp
Geltungsbereich:	26.161 m²
Umzäunte Fläche E2:	23.135 m²
Bebaute Fläche:	9.254 m²
Begrünung E1+E3:	3.026 m²

Maßstab 1:20

Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1

E) 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 Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 10 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise

- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden ≥ 0,80 cm
- minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/ Rammfundamente
- Reihenzwischenabstand von mindestens 3,00m ist einzuhalten

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. Firsthöhe wird auf 3,0 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 Kleintierbewesen.
Der Zaun einschließlich der Zaunpfosten ist zu erden.
Zaunhöhe:
Max. 2,0 m über Gelände.
Zauntore:
In Bauart der Zaunkonstruktion.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

7.1 Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen (Maßnahme E1)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab 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.
Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Der Baumanteil beträgt mind. 5%.
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 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 Gehölzarten:

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
Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

7.2 Wiesensaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage (E2)

In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der intensiven Grünlandnutzung eine 2- 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren muß 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, ebenso unzulässig ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Die Beweidungszeiträume sind festzulegen.
Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

7.3 Saumentwicklung (Maßnahme E3)

Die Begrünung des Saumstreifens erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus dem Gemeindebereich.
Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Sollte keine geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen.
In den ersten 5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 2-3-malige Mahd durchzuführen.
Anschließend ist der Saum einmal pro Jahr im Herbst (September) zu mähen. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.
Schlegeln, Mulchen oder Beweidung sind nicht zulässig.

7.4 Entwicklungsziele für die festgesetzten Saum- und Gehölzflächen
Die Zuordnung der Zielbiotope erfolgt gemäß der Biotoptypenliste der Bayerischen Kompensationsverordnung:
Hecke E1: Hecke mesophil (B112)
Saumstreifen E3: mäßig artenreicher Saum auf frischem Standort (K122).

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, elektromagnetischer Felder

Es sind keine Blendwirkungen zu erwarten. 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.

11. Flurschäden

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

F) 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 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".

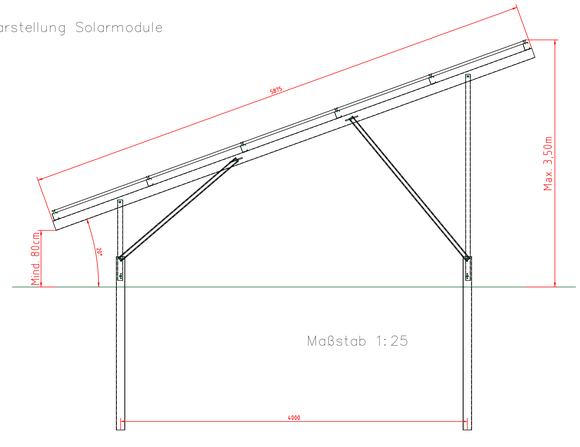
3. Maßnahmen während Bauzeit

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

4. Auflagen Tennet

- Innerhalb der Leitungsschutzzone (**je 35,0 m** beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind. Wir bitten deshalb zu beachten, dass uns, der TenneT TSO GmbH, alle Bauvorhaben (Hauser, Maste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn vorzulegen sind.
- Aufgrund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt. Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwenkende Fahrzeugteile. Die möglichen Arbeitshöhen müssen mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden.
- Der Einsatz von Hebewerkzeugen, Ladekränen, Autokränen oder sonstigen großen Baumaschinen ist ebenfalls frühzeitig mit unserem Unternehmen abzustimmen. Bitte beachten Sie, dass der Einsatz von Hebewerkzeugen, Ladekränen, Autokränen oder sonstigen großen Baumaschinen aufgrund der Abstände zwischen den Leiterseilen und dem vorhandenen Gelände innerhalb der Schutzzone vermutlich nicht möglich ist. Hierdurch können Mehrkosten am Bau entstehen.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeniveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeniveauerhöhungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.
- Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone unserer Freileitung sind generell mit der TenneT, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von **+ 4,0 m**, bezogen auf das vorhandene Gelände, haben wir keine Einwände.
- Wir weisen auch darauf hin, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden können.
- Bei Freiflächenphotovoltaikanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneemassenklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung an Photovoltaikmodulen, die direkt überspannt werden.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Schutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Außerhalb der Schutzzone unserer Höchstspannungsleitung ist eine unbeschränkte Bauhöhe möglich.
  Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.
- Es wird darauf hingewiesen darauf, dass in jedem Fall die temporär benötigten Bauflächen (Schutzgerüst entlang Kreisstraße PAN 44, temporäre Arbeitsflächen) mit genug Vorlauf zur und während der gesamten Bauphase von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Bereits dort befindliche Anlagen des Solarparks sind zumindest fristgerecht vor Beginn der Bauphase vollständig und auf Kosten des Betreibers des Solarparks zurückzubauen (siehe Markierung in nachstehendem Planausschnitt)

Technische Darstellung Solarmodule



Maßstab 1:25

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Reut hat in der Sitzung vom 09.03.23 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Frühzeitige Fachstellenbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.23 hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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.xxxx öffentlich ausgelegt.

Feststellungsbeschluß
Die Gemeinde Reut hat mit Beschluss der Gemeinde vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. §10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den .....
Stadt/ Gemeinde

..... Siegel
(Ober-) Bürgermeister

Genehmigung
Das Landratsamt Rottal-Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom xx.xx.xxxx AZ ..... gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.

..... Siegel

Ausgefertigt

....., den .....
Stadt/ Gemeinde

..... Siegel
(Ober-) Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx 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 1und 2, sowie Abs 4 BauGB und §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Stadt/ Gemeinde

..... Siegel
(Ober-) Bürgermeister

Entwurf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Solarpark Straß"

in der Gemeinde Reut
Verwaltungsgemeinschaft Tann-Reut

	Datum	Zeichen
gezeichnet:	09.03.23	UE
geändert:	11.05.23	UE

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

Maßstäblich | Blattgröße: DINA0 841x1.189 mm

Dateiname: BB Reut 128_23.01.23-00