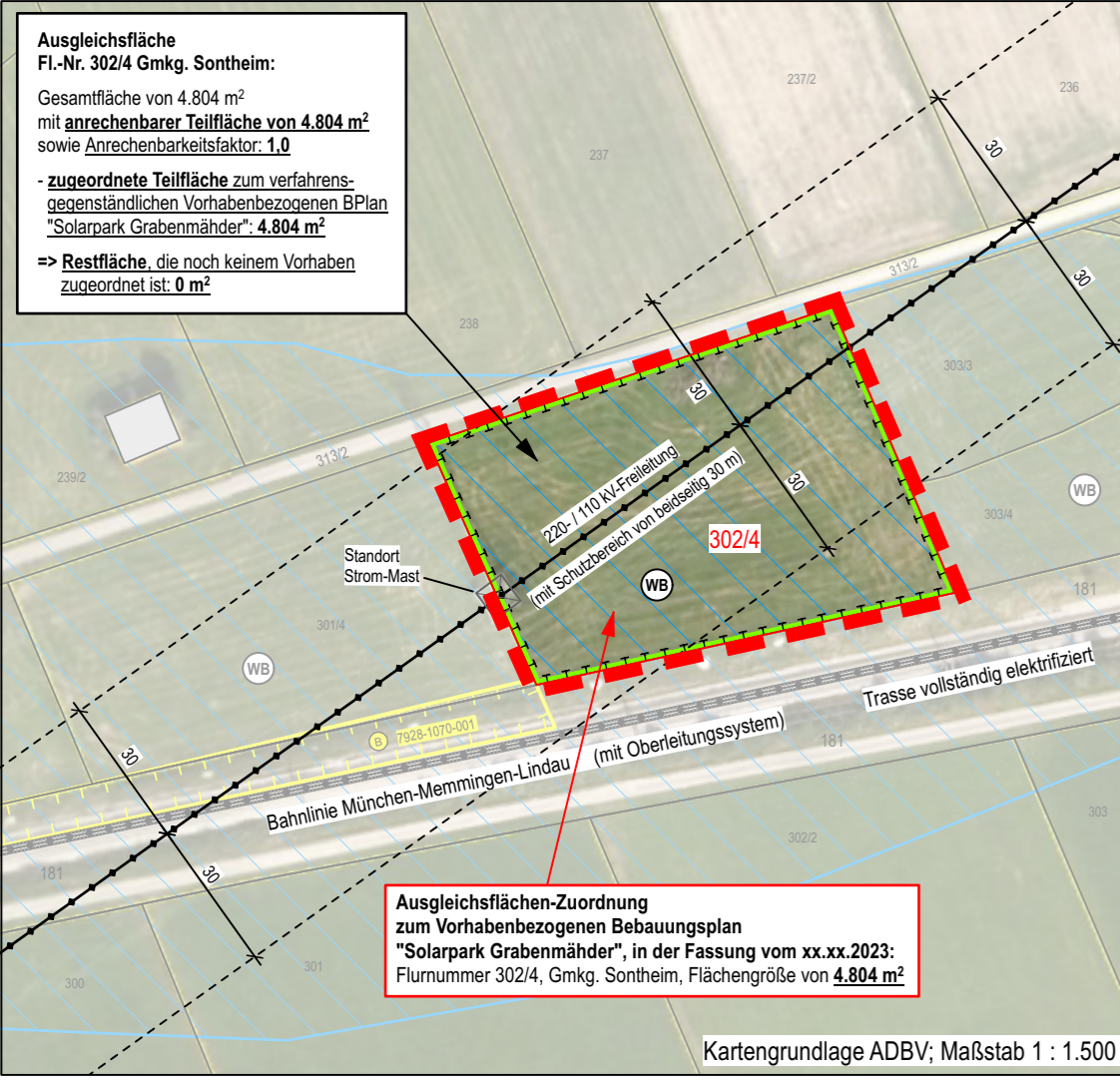


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher"

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsflächen; insgesamt 4.804 m² - Grundstück Fl.-Nr. 302/4, Gmk. Sontheim



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO; gem. § 11 BauNVO), mit Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage; hier: Gesamt-Sondergebiet, unterteilt in Baugebietsteilflächen "SO-1" & "SO-2";
 - Teilgebietsteilfläche "SO-1"; Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Hühner-Freilauf des Bio-Legehennenstalls"
 - Teilgebietsteilfläche "SO-2"; Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Dauer-Grünland"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,65** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- OK** Höhe Oberkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Höchstmaß
- UK** Höhe Unterkante der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke), als Mindestmaß
- FH** Firsthöhe für Betriebsgebäude / Trafostation, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge baulicher Anlagen von über 50 m zulässig ist
- Baugrenze**: überbaubare Grundstücksfläche
- 15-20°** Modul-Neigung / zulässige Neigung der Photovoltaikmodule in der Vertikalen; min. bis max. Gradangabe
- 154-194°** Modul-Ausrichtung / zulässige Ausrichtung der Photovoltaikmodule in der Horizontalen (180° = Süden); min. bis max. Gradangabe
- DN 25°** max. zulässige (Dach)Neigung Betriebsgebäude / Trafostation (TS)
- FD / SD** als Dachform für Betriebsgebäude / Trafostationen (TS) nur Flach- oder Satteldächer zulässig

4. Grünflächen, Anpflanzung & Erhalt von Gehölzen sowie Maßnahmen zur Arten- / Lebensraumanreicherung

- Private Grünfläche innerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Grünland / Wiesenfläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Flächenhafte Extensivierung Grünland"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen)
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Aufbau Gewässerbegleitende Saumstrukturen / Hochstaudensaume"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Private Grünfläche innerhalb der Anlageneinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Aufbau / Erhalt lineare Feldheckenstruktur"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen; überplanter Teilflächenbereich der ursprünglich planungsgemäß bestandskräftigen Situation i.V.m. der Baugenehmigung des Bio-Legehennenstalls aus dem Jahr 2018)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächenbedarf / Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des Verfahrens; insgesamt 11.784 m²); davon: festgesetzte gebietsinterne Ausgleichsflächen: 6.980 m²; sowie festgesetzte gebietsinterne Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 302/4, Gmk. Sontheim: ca. 4.804 m²
- Umsetzung von naturschutzfachlich zielführenden Maßnahmen zur Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung:**
 - Flächenhafte Extensivierung Grünland; Entwicklung artenreicher Wiesenflächen; Pflege / Grünlandnutzung durch Mahd
 - Aufbau artenreicher Hochstaudensaume / Randstrukturen südlich entlang der Anlagen-Einzäunung (Breite ca. 2 - 3 m; Ausformungen sind in geringem Umfang veränderbar)
 - Aufbau / Förderung gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensaume entlang des (Entwässerungs-)Grabens (Breite ca. 2 - 3 m; gemessen von der Grabensohle; Ausformungen sind in geringem Umfang veränderbar)
 - Schaffung lose aufgeschichteter Leeseitenhalden (5 Stück; jeweils ca. 5-7 m²); mit v.a. nach Richtung Süden vorgelagerter Sandfläche / -zung (je ca. 40 m²); Länge ca. 10 m & Breite / Tiefe bis zu ca. 6 m; bestehend aus Sand von regionaler Abbaustelle bzw. Sand- / Kiesgrube (ggf. auch Waschsand); die Sandflächen müssen eine Dicke von mind. 20 bis 30 cm aufweisen; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
 - Schaffung lose aufgeschichteter Leeseitenhalden (4 Stück; jeweils ca. 5-7 m²); in Kombination mit nach Richtung Süden vorgelagerten Kies- und / oder Schotterflächen (je ca. 60 m²); Länge ca. 20 m & Breite / Tiefe bis zu ca. 3 m; bestehend aus Kies- und / oder Schotter-Material von regionaler Abbaustelle bzw. Kiesgrube; die Flächen müssen eine Dicke von mind. 20 cm aufweisen; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
 - Aufbau lineare / flächenhafte Feldheckenstruktur; Anpflanzung von durchgehenden / lückensystem arten-, blüten- und fruchtreichen Feldheckenstrukturen, bestehend aus standortheimischen Gehölzen 3. Wuchsordnung:
 - Pflanzabstand 2- bis mehr-reihige Pflanzungen am Nord- / Nordoststrand beidseits des Stallgebäudes sowie entlang des Ostrand; 1,5 m, versetzt auf Lücke;
 - Pflanzabstand 1- bis punktuell max. 2-reihige Pflanzungen entlang des Südrandes / der Bahnlinie (an 18 Stellen / Bereichen; Länge ca. 4,5 m bis ca. 15 m, Lage und Ausformungen sind in geringem Umfang veränderbar); 1,3 m, ggf. bei punktueller 2-Reihigkeit versetzt auf Lücke
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung standortheimischer, blüten- / fruchtreicher Laubbäume / Wildgehölze 2. Wuchsordnung; Prunus avium od. padus (Vogel- / Trauben-Kirsche) & Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung standortheimisches, gewässerbegleitendes Laubgehölz - Strukturbildner entlang des Gewässers; mind. 3 x Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), restliche Gehölze: Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide) oder Salix fragilis (Bruch-Weide)
 - Aufbau / Ergänzung lineare gewässerbegleitende Strauchgehölz-Pflanzungen (3. Wuchsordnung) aus standortheimischen Gehölzarten der Weichholzaue entlang des (Entwässerungs-)Grabens (an 5 Stellen; Länge ca. 5 - 6 m; Breite / Tiefe bis zu ca. 3 m)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Abgrenzung der Baugebietsteilflächen
- Anlagen-Einzäunung (Planung / neue Abschnitte);
 - zulässig: Maschendraht- oder Stabgitterzaun; Zufahrtsstore max. 6,0 m breit; Höhe max. 2,50 m inkl. Übersteigenschutz; Bodenfreiheit mind. 0,15 m; Herstellung ohne Sockel
 - Anlagen-Einzäunung (Bestand) / in bestehenden Abschnitten; i.V.m. Einzäunung Außenstallbereich / Freiluft-Anlage) Bio-Legehennenbetrieb, östlich und nördlich entlang der Baugebietsteilfläche "SO-1";
 - zulässig: Maschendraht- oder Stabgitterzaun ohne Bodenfreiheit; Zufahrtsstore max. 6,0 m breit; Höhe max. 2,50 m inkl. Übersteigenschutz; Herstellung ohne Sockel
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Ein- bzw. Ausfahrt; Zuwegungsbereich zu Zufahrtsstoren
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

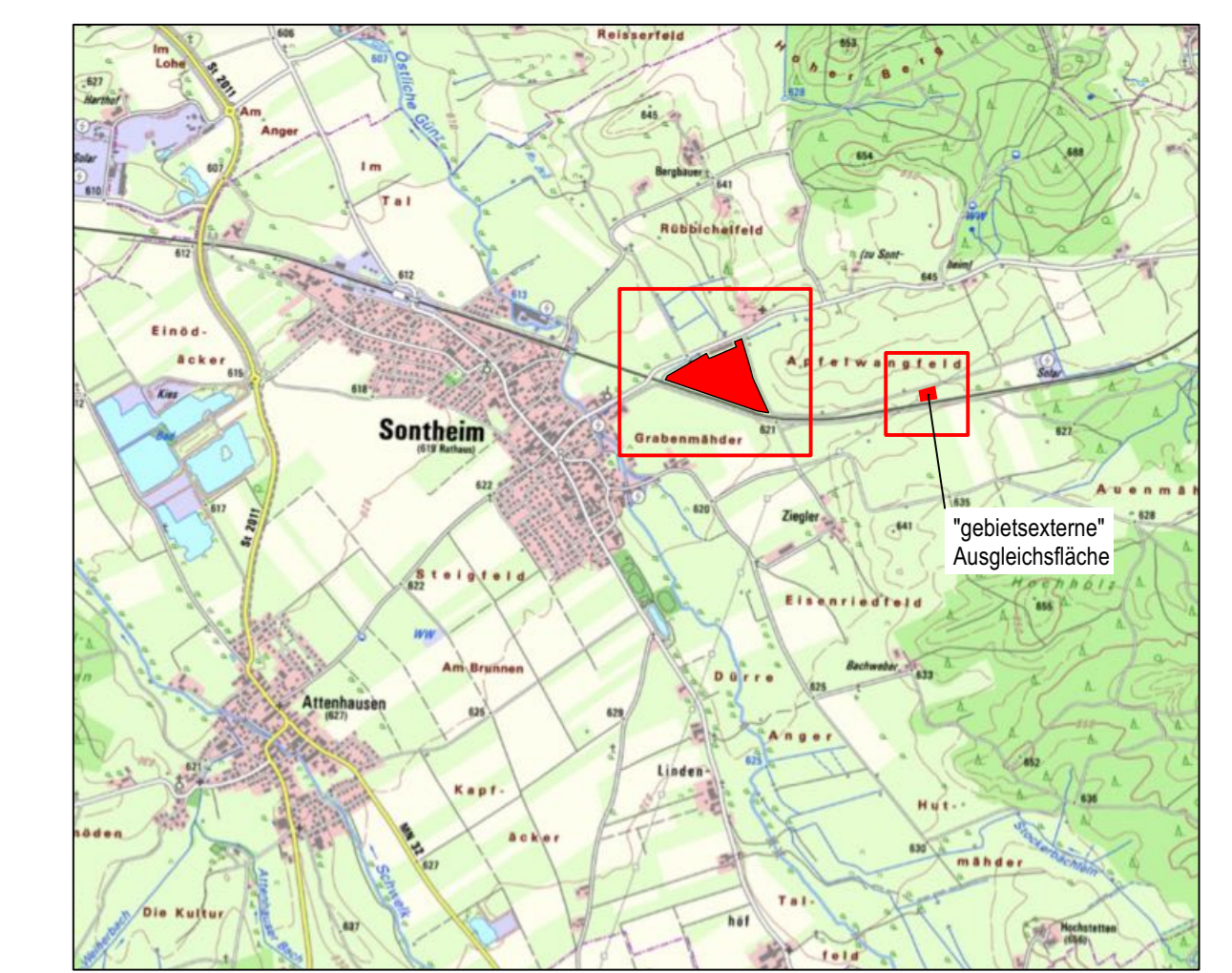
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Fahrbahnkanten "Mindelheimer Straße", Bestand
- Achse / Gradiente "Mindelheimer Straße", Bestand
- Fahrbahnkanten Abschnitte östlich angrenzender Flur- / Wirtschaftsweg sowie insbesondere Pflegeweg nördlich entlang des Gleiskörpers der Bahntrasse, Bestand
- Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, Schienenführung inkl. Gleiskörper / Regel-Darstellung, Bestand; Strecke mit Oberleitungssystem, vollständig elektrifiziert
- Böschung, Bestand; darunter:
 - Rampenbauwerke bzw. Straßenkörper zur Brücke / Überführung der "Mindelheimer Straße" über die Bahnlinie München-Memmingen-Lindau
 - Böschung des Bahndamms der Bahnlinie München-Memmingen-Lindau
- Standort Hebeanlage Tiefenerwässerung der Deutschen Bahn AG, Bestand
- Ausgangslinie / Beginn 15 m-Abstandsflächenbereich gemessen von der Bahnlinie bzw. dem angesetzten "Regel-Gleiskörper" (Verlauf Schiene + 2,0 m) zur festgesetzten Anlageneinzäunung; Gesamtkonzeptionell übergeordnet ausgewiesen; Mindestbreite Ausgleichsfläche Südrand = 7,0 m
- Lage / Führung bestehende Einzäunung Außenstallbereich / Freiluft-Anlage) Bio-Legehennenbetrieb, sowohl innerhalb der Baugebietsteilfläche "SO-1" als auch entlang der westlichen und südlichen Grenzen zwischen den Baugebietsteilflächen "SO-1" & "SO-2"; Übernahme aus Luftbild "BayerAtlas" der Vermessungsverwaltung, kein georeferenziertes Aufmaß!
- Trasse / Verlauf gemeindliche Hauptwasserleitung (1/1" 200 PVC) mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 3m Breite, Bestand
- wasserführender (Entwässerungs-)Graben, Abschnitte / Bereiche "offenes Fließgewässer", entlang des Nord- / Nordwestrandes der Plangebietsteilflächen (Regelbreite / -tiefe ca. 1,0 / 0,5 m)
- den räumlichen Umgriff (mitprägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Einzelgehölz / Laubgehölz (vorrangig Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mitprägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserereignis HQ 100 der Östlichen Ginz, Stand Oktober 2022
- Wassersensibler Bereich; Umgrenzung gem. UmweltAtlas Bayern - Naturverfahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LU) mit Stand vom Oktober 2022
- amtlich kartierter Biotop mit Nummer und Bezeichnung, Stand Oktober 2022
- Fläche, geführt im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LU) mit Nummer, Stand: Oktober 2022
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Übersicht Eckpunkte zur Ausführung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage:

- Anlage / Modulbauwerke: Photovoltaikanlage mit Photovoltaikmodulen (Modulbauwerke / -reihen) in aufgeständerter Form. Die Ausrichtung der Photovoltaikmodule (Modulbauwerke / -reihen) ist gemäß den Ergebnissen des im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans gesondert erstellten Blendgutachtens (mit Stand vom 27.09.2022) mit einer Ausrichtung zwischen 154° bis 194° (horizontal; 180° = Süden) sowie einer Modulneigung zwischen 15° bis 20° (vertikal) zulässig;
- Module / Neigungswinkel: monokristalline Module in einer Neigung von 15 - 20° (z.B. Typ RSM120-8-580M-605M von der Fa. RISEN ENERGY CO., LTD.);
- Modulanordnung: Die Moduloberkante liegt maximal 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK), die Unterkante mindestens 0,80 m über der GOK. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2,50 m.
- Unterkonstruktion: Besteht in der Regel aus Ramm- und Querpfosten. Modulverankerung / Verankerung der Modulische durch gerammte Stützen bzw. direkt in den Untergrund geliebene Rammprofile. Die Rammprofile werden in den Boden ohne Fundamente in 1,5 m max. rund 2 m Tiefe gerammt (Tiefe hängt von der Stalk ab).
- Wechselrichter: voraussichtl. Stringwechselrichter, für die Spannungs-Umwandlung von DC in AC. Die Wechselrichter werden direkt an den Modulischen montiert. Von dort aus werden für die Verlegung der AC-Kabel bis zu 0,8 m tiefe Kabelgräben bis zu den Trafostationen gegraben.
- Betriebsgebäude / Trafostation: Firsthöhe maximal 3,0 m; Ausführung als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° (z.B. Kompaktstation UK 2600-35X der Fa. Betonbau GmbH und Co.KG). Bei einer Ausführung als Satteldach ist eine Dachneigung ohne Blendwirkung vorzusehen.
- Einfriedung: Maschendraht- oder Stabgitterzaun inkl. Übersteigenschutz, max. 2,5 m hoch (Berücksichtigung von mind. 0,15 m Bodenfreiheit). Herstellung ohne Sockel. Erforderliche Zufahrts-Tore maximal 6,0 m breit.
- Erschließung / Zufahrt: die erschließungstechnische Anbindung an das Straßen- und Wegenetz erfolgt vollständig auf öffentlichem Grund, durch die "Mindelheimer Straße" sowie über den bereits vorhandenen Flur- / Wirtschaftsweg (Grundstück Fl.-Nr. 251/4, Gemarkung Sontheim); dort sind insgesamt 2 Zufahrtsbereiche vorgesehen.

Für weiterführende Informationen wird auf die Begründung (insbesondere Ziffer "5. Planungskonzeption und Flächenbilanz") zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher" verwiesen.



SO-2	
Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Dauer-Grünland	
a	0,65
OK max. 3,50 Photovoltaikmodule	UK mind. 0,80 Photovoltaikmodule
15-20° Photovoltaikmodule Neigung, vertikal	154-194° Photovoltaikmodule Ausrichtung, horizontal
FH 3,0 Betriebsgebäude / TS	DN 25° Betriebsgebäude / TS
FD / SD Betriebsgebäude / TS	

Ausgangslinie / Beginn 15 m-Abstandsflächenbereich gemessen von der Bahnlinie bzw. dem angesetzten "Regel-Gleiskörper" (Verlauf Schiene + 2,0 m) zur festgesetzten Anlageneinzäunung; Gesamtkonzeptionell übergeordnet ausgewiesen; Mindestbreite Ausgleichsfläche Südrand = 7,0 m

