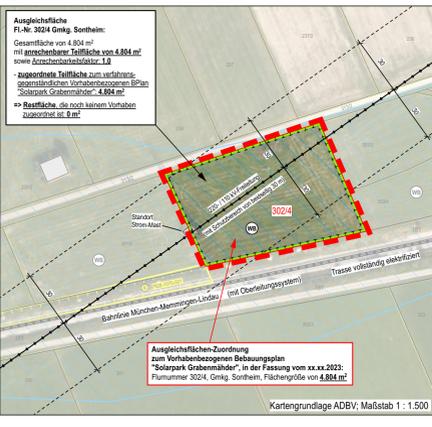


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher"

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsfläche

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrünung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsflächen; insgesamt 4.804 m² - Grundstück-Fl.-Nr. 302/4, Gmkg. 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 Anlageeinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Abstands- / Pflegefläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageeinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Grünland / Wiesenfläche, intensive Nutzung"
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageeinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Flächenhafte Extensivierung Grünland"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen)
- Private Grünfläche außerhalb der Anlageeinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Aufbau Gewässerbegleitende Saumstrukturen / Hochstaudensaume"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Private Grünfläche innerhalb der Anlageeinzäunung, mit Zweckbestimmung: "Aufbau / Erhalt lineare Feldheckenstruktur"; (Lage außerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen; überplanter Teilflächenbereich der ursprünglich planungsrechtlich bestandskräftigen Situation i.V.m. der Baugenehmigung des Bio-Legehennenstalls aus dem Jahr 2018)
- Umgrünung 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, Gmkg. Sontheim: ca. 4.804 m²
- Umsetzung von naturschutzfachlich zielführenden Maßnahmen zur Arten-, Lebensraum- und Strukturanreicherung:**
 - Flächenhafte Extensivierung Grünland; Entwicklung artenreiche Wiesenflächen; Pflege / Grünlandnutzung durch Mahd
 - Aufbau artenreicher Hochstaudensaum / 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 Grabenachse; 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 / -zunge (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 vorgelagerter 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 / lückigen arten-, blüten- und fruchtreichen Feldheckenstrukturen, bestehend aus standortheimischen Gehölzen 3. Wuchsortung;
 - Pflanzabstand 2- bis mehr-reihige Pflanzungen am Nord- / Nordostrand 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. Wuchsortung; Prunus avium od. padus (Vogel- oder Trauben-Kirsche) & Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung standortheimisches, gewässerbegleitendes Laubgehölz - Strukturbinder 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. Wuchsortung) aus standortheimischen Gehölzarten der Weichholzaue entlang des (Entwässerungs-)Grabens (an 5 Stellen; Länge ca. 5 - 6 m; Breite / Tiefe bis zu ca. 3 m)

SO-1	
Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Überlagerung landwirtschaftlicher Intensiv-Nutzung als Hühner-Freilauf des Bio-Legehennenstalls	
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	

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Abgrenzung der Baugebietsteilflächen
- Anlagen-Einzäunung (Planung / neue Abschnitte);
 - zulässig: Maschendraht- oder Stabhalterzaun; Zufahrtsbreite 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 / Freilauf; (Anlage) Bio-Legehennenbetrieb, östlich und nördlich entlang der Baugebietsteilfläche "SO-1");
 - zulässig: Maschendraht- oder Stabhalterzaun ohne Bodenfreiheit; Zufahrtsbreite 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 Tiefenentwässerung 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 Anlageeinzäunung; Gesamtkonzeptionell übergeordnet ausgewiesen; Mindestbreite Ausgleichsfläche Südrand = 7,0 m
- Lage / Führung bestehende Einzäunung Außenstallbereich / Freilauf-(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 (V/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 Örtlichen Gmkg. Stand Oktober 2022
- Wassersensibler Bereich; Umgrünung 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 Ökoflächenkatalog des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LU) mit Nummer, Stand: Oktober 2022
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am 19.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Grabenmäher", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 19.10.2022 fand mit Bekanntmachung vom 18.11.2022 in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 04.01.2023 statt (sowohl durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Sontheim als auch mittels zeitgleichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Grabenmäher" in der Fassung vom 19.10.2022 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail vom 28.11.2022 bis einschließlich 04.01.2023 statt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Grabenmäher", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.01.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2023 bis einschließlich 08.03.2023 öffentlich ausgestellt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter www.sontheim.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 35 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 25.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Grabenmäher", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.01.2023 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich 08.03.2023 statt. Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am den Entwurf mit Bezeichnung "Entlassung" des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Grabenmäher" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

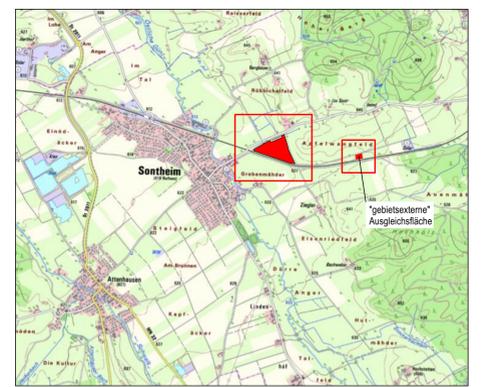
Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter www.sontheim.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Planerfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim
Mindelheim, den
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Planvorhaben:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Grabenmäher"
ENTWURFSFASSUNG vom 23.01.2023

Verfahrensträger:
Gemeinde Sontheim
Hauptstraße 41
87776 Sontheim

ProjektNr.: 22807
Plan-Date: 2023_Sontheim_WBPlan_Solarpark
Gemeinderat_Planverfahren_23.01

Datum: geg. 18.10.2022, erg. 23.01.2023
Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: me / fl

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim
eberle.PLAN
Bebauungsplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Fruntsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de