

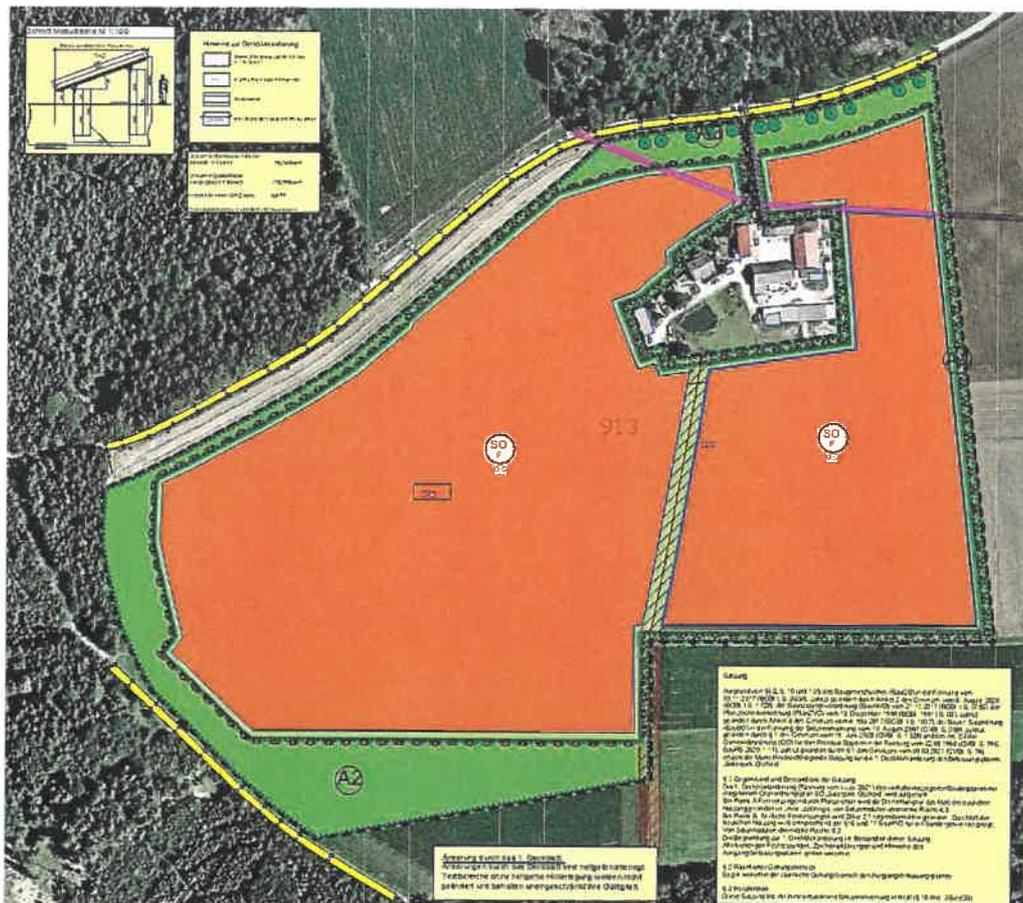


1. Deckblattänderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Gscheid“ Markt Reisbach Sondergebiet Sonnenenergienutzung

Begründung (Teil D)

Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3(2) und § 4 (2) BauGB
Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,5

Markt Reisbach
Landkreis Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk Niederbayern



Planungsstand: 14.09.2021
Fassung zum Satzungsbeschluss

Planungsträger:



Markt Reisbach
Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18 5
94419 Reisbach
Tel: 08734 / 49-0
Fax: 08734 / 49-50
E-Mail: markt@reisbach.de
<http://www.reisbach.de>

Vorhabenträger:

bos.ten

bos.ten AG

Franz-von-Taxis-Ring 30-32
93049 Regensburg
Tel.: 0941 / 39647-0
Fax: 0941 / 39647-21

E-Mail: info@bos-ten.net
www.bos-ten.net

Verfasser Deckblattänderung:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:



Annette Boßle
(Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin)
Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

D.	Begründung.....	4
1.	Ausgangssituation.....	4
1.1	Änderungsanlass	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3	Planungsauftrag	4
1.4	Landes- und Regionalplanung	5
1.5	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.	Änderungen durch das 1. Deckblatt.....	6
2.1	Erhöhung der GRZ.....	6
2.2	Nachweis der GRZ.....	7
3.	Auswirkungen der Planung	9
3.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Belange	9
3.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	9
4.	Grünordnung / Eingriffsregelung.....	9
E.	Anlage zur Begründung zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Solarpark Gscheid“	
	11	

D. Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet Sonnenenergienutzung „Solarpark Gscheid“ des Marktes Reisbach.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2010, in dem das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen ist.

Diese Festsetzung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Leistung installieren zu können und so das Projekt vernünftig zu realisieren, ist eine bauliche Verdichtung - bezogen auf die Modulauflstellfläche - und eine damit einhergehende Änderung der GRZ auf bis zu 0,5 notwendig.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Erhöhung der GRZ nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

1.3 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in der Sitzung am 16.06.2021 den Beschluss für die 1. Deckblattänderung getroffen.

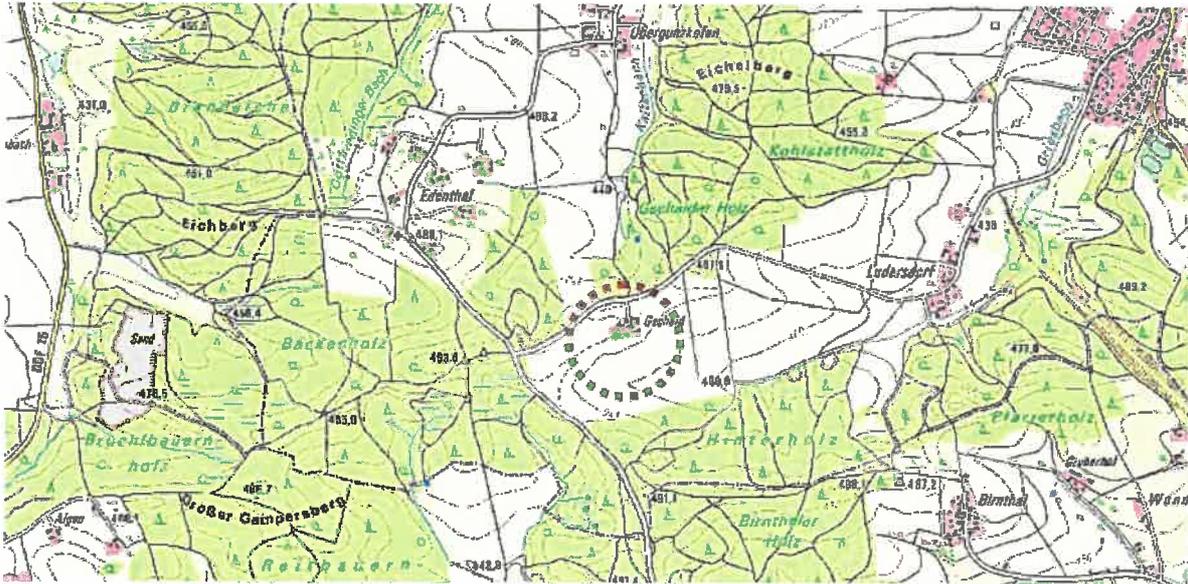
Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an den Vorhabenträger „bos.ten GmbH“ aus Regensburg übertragen, der wiederum das „Landschaftsarchitekturbüro Lichtgrün“ aus Regensburg mit der Ausarbeitung der Unterlagen beauftragt hat.

1.4 Landes- und Regionalplanung

Für die Planänderung zu beachtende, geänderte raumplanerische Vorgaben bestehen nicht.

1.5 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Flur-Nr. 913 der Gemarkung Griesbach im Markt Reisbach und liegt direkt angrenzend an den Ort Gscheid, einem landwirtschaftlichen Weiler. Die nächst größere Ortschaft ist Griesbach, nordöstlich des Planungsgebietes.



Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich;
Abbildung entnommen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan von 2010

Die Planungsfläche liegt mit einer Größe von 14,5 ha weitläufig im landwirtschaftlich genutzten Raum, mit umgrenzenden Waldstrukturen. Im Norden wird die Fläche durch die Ortsverbindungsstraße „Am Griesbach“ begrenzt, im Osten von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden rückt das Hinterholz an das Planungsgebiet. Im Westen liegt angrenzend eine weitere Ortsverbindungsstraße Richtung Edenthal, mit dahinterliegendem Bäckersholz. Topographisch neigt sich die Fläche leicht süd-östlich an das Hinterholz ca. 480 ü. NN.

Die Gesamtfläche beläuft sich auf etwa 14,5 ha.

Mit der 1. Deckblattänderung ergibt sich keine Änderung der Flächengrößen.

FLÄCHENBILANZ			
Flächen innerhalb des Zauns	gesamt		118.452,50 m²
SO innerhalb der Baugrenze		108.144,94 m ²	
Grünfläche außerhalb der Baugrenze		10.307,56 m ²	
Grünflächen außerhalb des Zauns	gesamt		27.252,14 m²
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		27.252,14 m ²	
	Geltungsbereich gesamt		145.704,64 m²

Abbildung entnommen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan von 2010

2. Änderungen durch das 1. Deckblatt

2.1 Erhöhung der GRZ

Eine Änderung in der Geometrie der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird ebenfalls nicht geändert.

Auch alle Festsetzungen zu den baulichen Anlagen wie Baugrenze, bauliche Maximalhöhen, Lage des Zauns etc. bleiben gleich.

Die Änderungen und Ergänzungen wurden im Plan zur 1. Deckblattänderung farblich hervorgehoben, indem sie mit hellgelben Blöcken hinterlegt wurden.

Die einzige Änderung umfasst die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5.

Die Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,3 entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Leistung installieren zu können und so das Projekt vernünftig zu realisieren, ist eine bauliche Verdichtung - bezogen auf die Modulaufstellfläche - und eine damit einhergehende Änderung der GRZ auf bis zu 0,5 notwendig.

Eine Erhöhung der GRZ bringt folgende Vorteile:

- **Wenig Versiegelung:**

Die seit 2010 weiterentwickelten Unterkonstruktionen, bei denen die Pfeiler nur noch in den Boden gerammt werden, versiegeln nur sehr wenig Fläche. Auch wenn die Module einen großen Teil des Bodens überdachen, versiegeln sie diesen nicht.

- **Ideale Verhältnisse für Pflanzen und Tiere:**

Unter den Modulen entsteht durch die schräge Konstruktion ein Leerraum mit einer Höhe von ca. 0,8 bis 2,8 m. Dieser ermöglicht ein artenreiches Wachstum und die Ansiedlung von Insekten und Kleintieren. Der Schatten, welchen die Module auf den Boden werfen, ist vor allem im Sommer von Vorteil, da die unter den Modulen wachsenden Pflanzen so von der starken Sonneneinstrahlung geschützt werden.

- **Mehr Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde:**

Durch eine Erhöhung der GRZ kann unter Einhaltung der ursprünglichen Baugrenze auf derselben Fläche eine bedeutend größere Leistung untergebracht werden. Mit der aktuellen Planung ist eine Leistung von ca. 12.750 kWp möglich. Durch die Mehrleistung werden höhere Erträge erzielt, was für die Gemeinde höhere Gewerbesteuereinnahmen bedeutet. Umso interessanter ist dabei der Aspekt, dass in dieser Legislaturperiode beschlossen werden soll, den Gemeinden, in denen die PV-Anlagen betrieben werden, 90% der Gewerbesteuereinnahmen zuzuführen (bisher 70 %).

- **Versorgung Haushalte, CO₂-Einsparung:**

Mit einer erzielbaren Anlagenleistung von ca. 12.750 kWp können ca. 4.000 Haushalte (unter Annahme Verbrauch 3.500 kWp und Globalstrahlung Reisbach 1100) versorgt und rund 9.300 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Somit wird hier auf einer kompakten, uneinsehbaren und schon in der Solarstunde als sehr geeigneten Fläche ein bedeutender Beitrag zu den erneuerbaren Energien geleistet, ohne dass weitere Flächen beansprucht werden.

- **Wirtschaftlichkeit:**

Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer tendenziell längeren Kabeltrasse zum Einspeisepunkt hin auszugehen. Eine lange Kabeltrasse sorgt für sehr hohe Kosten, die ein Projekt oft unwirtschaftlich werden lassen. Auch alle anderen anfallenden Kosten lassen sich mit einer höheren Leistung besser darstellen und gewähren die Realisierbarkeit des Projekts.

2.2 Nachweis der GRZ

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 16 BauNVO auf 0,5 festgesetzt.

Für die Berechnung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen maßgeblich. Dazu zählen bei Photovoltaikanlagen nicht nur die mit der Oberfläche verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. Trafogehäuse, sondern auch die von den aufgeständerten Modulen überstellte Fläche. Die lotrechte Projektion der obersten und untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modultischreihenlänge für die Berechnung der fiktiv überbauten Fläche.

Allerdings ergibt sich durch die aufgeständerte Bauweise sowie die fundamentlose Gründung der Module faktisch keine Bodenversiegelung im eigentlichen Sinne.

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche innerhalb der Baugrenze maßgeblich. Diese Fläche ist identisch mit der eingezäunten Fläche des festgesetzten Sondergebietes. Die umliegenden "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind bei der GRZ-Berechnung nicht zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Es liegt seitens des Vorhabenträgers bereits folgendes Konzept zur Aufstellung der Module vor.



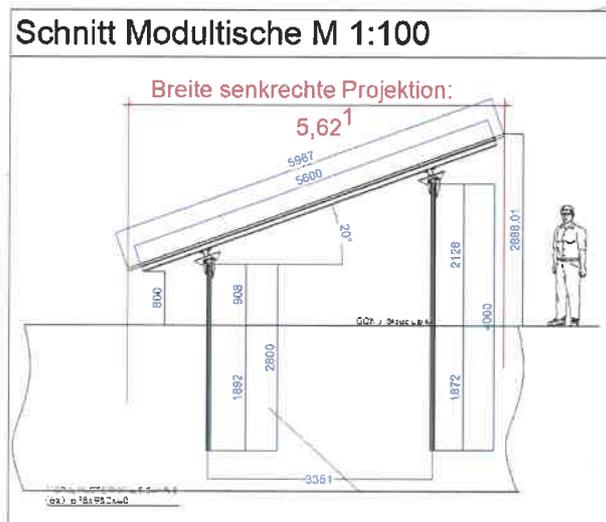
aktuell geplante Anordnung der Modulreihen und Trafostationen: vgl. Anlage 1

Für die Module wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass die Bauhöhe maximal 3,50 m betragen darf.

Derzeit ist die Verwendung von Modulen geplant, die lediglich eine Höhe von ca. 2,90 m haben. Die Module sind in der Regel mit 20° gegen Süden geneigt.

Bei diesem Neigungswinkel ergibt sich eine senkrechte Projektionsfläche von 5,621 m.

Bei steilerem Neigungswinkel sinkt die Projektionsfläche, bei flacherem Neigungswinkel steigt sie.



Schnitt der aktuell geplanten Modultische

Mit dem vorliegenden Konzept wurde auf Basis der Länge der Modulreihen die GRZ ermittelt. Der Lageplan dazu mit den ermittelten Modulängen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Nachweis der Berechnung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

	Länge	Breite senkrechte Projektion	überdeckte Fläche
Summe Module:	10.051,21 m	5,621 m	56.497,85 m²
Trafo1			21,00 m ²
Trafo2			21,00 m ²
Gesamt überbaute Fläche			56.539,85 m²
Gesamte Basisfläche (eingezäunte Fläche)			118.549,15 m²
entspricht einer GRZ von:			0,477
Puffer bis zum Erreichen einer GRZ von 0,5:			
Puffer Gesamtlänge			486,52 m
entspricht Länge pro Modulreihe bei insgesamt 63 Modulreihen			7,72 m

Mit der geplanten Modulaufstellung ist mit einer GRZ von 0,477 zu rechnen, was deutlich unter der nun neu festgesetzten GRZ von 0,5 liegt.

Bei Verwendung der Module mit den im Schnitt dargestellten Maßen und einem Neigungswinkel von 20° könnten die Modulreihen in Summe noch um etwa 486 m verlängert werden, was umgerechnet bei dargestellten 63 Modulreihen einer Länge von 7,72 m je Reihe entspricht.

Die festgesetzte GEZ von 0,5 kann daher mit dem vorliegenden Konzept der Modulaufstellung eingehalten werden.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Ursprungsbebauungsplan betrachtet.

Es wurde festgestellt, dass keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen sind.

Vgl. Begründung zum Bebauungsplan 2010, S. 8:

„Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Heckenbewohner. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgeschlagen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Pflanzbindung am Rande der geplanten Anlage mit überwiegend heimischen Laubgehölzen

Bei allen vom Geltungsbereich betroffenen Arten kann unter Einbeziehung der festgesetzten Maßnahmen derzeit konstatiert werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.“

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine wesentlich geänderten Aspekte. Die nach § 44 BNatschG relevanten Arten sind aufgrund der bestehenden Lebensräume nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl wird zwar erhöht, jedoch entstehen dadurch keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt. Eine Bodenversiegelung findet bis auf die Trafos nicht statt, die Rahmen für die Modultische werden fundamentlos in den Boden gerammt und können rückstandsfrei zurückgebaut werden. Niederschlagswasser kann zwischen den Modulen vollständig versickert werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Erhöhung der GRZ nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der reduzierte Reihenabstand der Module nicht wahrgenommen wird. In der Gesamtfläche wirkt sich der Solarpark in gleicher Weise auf die Landschaft aus wie mit der ursprünglichen GRZ.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

Durch die Änderung bleiben die grünordnerischen Festsetzungen wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

4. Grünordnung / Eingriffsregelung

Im Rahmen der Änderung erfolgt keine Änderung der grünordnerischen Festsetzungen.

Insgesamt wurde im Ursprungsbebauungsplan von 2010 ein Ausgleichflächenbedarf von 21.628,99 m² errechnet die auch innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wurden.

Die Summe der im Plan dargestellten Ausgleichsflächen beläuft sich auf 27.252 m², was umgerechnet und bezogen auf die Eingriffsflächen einen Kompensationsfaktor von 0,25 ergibt.

Gesamtfläche	145.704,64 m ²
Bestandskategorie I, mittlerer Wert Kompensationsfaktor	0,2
Sondergebiet Photovoltaik einschließlich Übergabestation	108.144,99 m ²
Benötigte Ausgleichsfläche	21.628,99 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	27.252,14 m ²

Auszug Flächenbilanz aus dem Ursprungsbebauungsplan

Erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans regelt ein Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 19.11.2009 u.a. die Ausgleichsbilanzierung für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Nach Angaben dieses Rundschreibens liegt der Kompensationsfaktor für Freiflächenphotovoltaikanlagen im Regelfall bei 0,2, „wenn es sich um keine sensible Landschaft handelt“.

Dies ist in Gscheid nicht der Fall – der Solarpark wird nicht auf einer sensiblen Fläche errichtet.

Das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 19.11.2009 sieht keine Differenzierung des Ausgleichsfaktors in Abhängigkeit mit der GRZ vor.

So sind in den letzten Jahren in Bayern viele vergleichbare Bebauungspläne für Freiflächen-PV-Anlagen in Kraft getreten, für die entweder eine deutlich höhere GRZ als 0,35 festgesetzt war (bis zu 0,8) bzw. bei denen auf eine Ausweisung der GRZ komplett verzichtet wurde.

Teilweise wurden diese Bebauungspläne trotz höherer GRZ (>0,5) mit einem geringeren Ausgleichsfaktor (<0,2) bilanziert.

Mit dem vorliegenden Ausgleichsfaktor von 0,25 ist daher der Eingriff mehr als ausgeglichen. trotz Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,5 sind keine weiteren Ausgleichsflächen nachzuweisen.

- Gegenüber dem bisherigen Baurecht werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.
- Für die festgesetzten Ausgleichsflächen und-maßnahmen erfolgt keine Änderung.
- Zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.

**E. Anlage
zur Begründung zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Solarpark
Gscheid“**

- Anlage 1
GRZ-Nachweis bei geplanter Modulbelegung
- Anlage 2
GRZ-Nachweis Berechnung

Anlage 2:

1. Deckblattänderung Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Solarpark Gscheid"
GRZ Nachweis

	Länge	Breite senkrechte Projektion	überdeckte Fläche
Bereich 1			
Reihe 1	230,65 m	5,621 m	1.296,48 m ²
Reihe 2	246,54 m	5,621 m	1.385,80 m ²
Reihe 3	260,75 m	5,621 m	1.465,68 m ²
Reihe 4	273,12 m	5,621 m	1.535,21 m ²
Reihe 5	271,37 m	5,621 m	1.525,37 m ²
Reihe 6	273,13 m	5,621 m	1.535,26 m ²
Reihe 7	282,01 m	5,621 m	1.585,18 m ²
Reihe 8	285,67 m	5,621 m	1.605,75 m ²
Reihe 9	287,35 m	5,621 m	1.615,19 m ²
Reihe 10	287,31 m	5,621 m	1.614,97 m ²
Reihe 11	287,37 m	5,621 m	1.615,31 m ²
Reihe 12	287,35 m	5,621 m	1.615,19 m ²
Reihe 13	287,39 m	5,621 m	1.615,42 m ²
Reihe 14 West	143,65 m	5,621 m	807,46 m ²
Reihe 14 Ost	129,44 m	5,621 m	727,58 m ²
Reihe 15	283,79 m	5,621 m	1.595,18 m ²
Reihe 16	267,83 m	5,621 m	1.505,47 m ²
Reihe 17	251,87 m	5,621 m	1.415,76 m ²
Reihe 18	237,68 m	5,621 m	1.336,00 m ²
Reihe 19	223,49 m	5,621 m	1.256,24 m ²
Reihe 20	211,06 m	5,621 m	1.186,37 m ²
Reihe 21	198,66 m	5,621 m	1.116,67 m ²
Reihe 22	156,07 m	5,621 m	877,27 m ²
Reihe 23	142,04 m	5,621 m	798,41 m ²
Reihe 24	125,93 m	5,621 m	707,85 m ²
Reihe 25	110,03 m	5,621 m	618,48 m ²
Reihe 26	94,01 m	5,621 m	528,43 m ²
Reihe 27	102,96 m	5,621 m	578,74 m ²
Reihe 28	97,63 m	5,621 m	548,78 m ²
Reihe 29	94,03 m	5,621 m	528,54 m ²
Reihe 30	95,82 m	5,621 m	538,60 m ²
Reihe 31	33,16 m	5,621 m	186,39 m ²
Bereich 2			
Reihe 1	184,46 m	5,621 m	1.036,85 m ²
Reihe 2	184,46 m	5,621 m	1.036,85 m ²
Reihe 3	170,34 m	5,621 m	957,48 m ²
Reihe 4	170,30 m	5,621 m	957,26 m ²
Reihe 5	170,33 m	5,621 m	957,42 m ²
Reihe 6	170,28 m	5,621 m	957,14 m ²
Reihe 7	170,29 m	5,621 m	957,20 m ²
Reihe 8	156,07 m	5,621 m	877,27 m ²
Reihe 9	156,09 m	5,621 m	877,38 m ²
Reihe 10	156,08 m	5,621 m	877,33 m ²
Reihe 11	156,08 m	5,621 m	877,33 m ²
Reihe 12	156,09 m	5,621 m	877,38 m ²
Reihe 13	141,86 m	5,621 m	797,40 m ²
Reihe 14	141,89 m	5,621 m	797,56 m ²
Reihe 15	141,89 m	5,621 m	797,56 m ²
Reihe 16	141,89 m	5,621 m	797,56 m ²
Reihe 17	141,84 m	5,621 m	797,28 m ²
Reihe 18	99,33 m	5,621 m	558,33 m ²
Reihe 19	42,52 m	5,621 m	239,00 m ²
Reihe 20	42,54 m	5,621 m	239,12 m ²
Reihe 21	42,29 m	5,621 m	237,71 m ²
Reihe 22	42,52 m	5,621 m	239,00 m ²
Reihe 23	42,55 m	5,621 m	239,17 m ²
Reihe 24	42,56 m	5,621 m	239,23 m ²
Reihe 25	42,55 m	5,621 m	239,17 m ²
Reihe 26	42,57 m	5,621 m	239,29 m ²
Reihe 27	42,57 m	5,621 m	239,29 m ²
Bereich 3			
Reihe 1	47,87 m	5,621 m	269,08 m ²
Reihe 2	94,04 m	5,621 m	528,60 m ²
Reihe 3	94,04 m	5,621 m	528,60 m ²
Reihe 4	47,90 m	5,621 m	269,25 m ²
Reihe 5	15,96 m	5,621 m	89,71 m ²
Summe Module:	10.051,21 m	5,621 m	56.497,85 m²
Trafo1			21,00 m ²
Trafo2			21,00 m ²
Gesamt überbaute Fläche			56.539,85 m²
Gesamte Basisfläche (eingezäunte Fläche)			118.549,15 m²
entspricht einer GRZ von:			0,477
Puffer bis zum Erreichen einer GRZ von 0,5:			
Puffer Gesamtlänge			486,52 m
entspricht Länge pro Modulreihe			7,72 m
bei insgesamt 63 Modulreihen			



LEGENDE

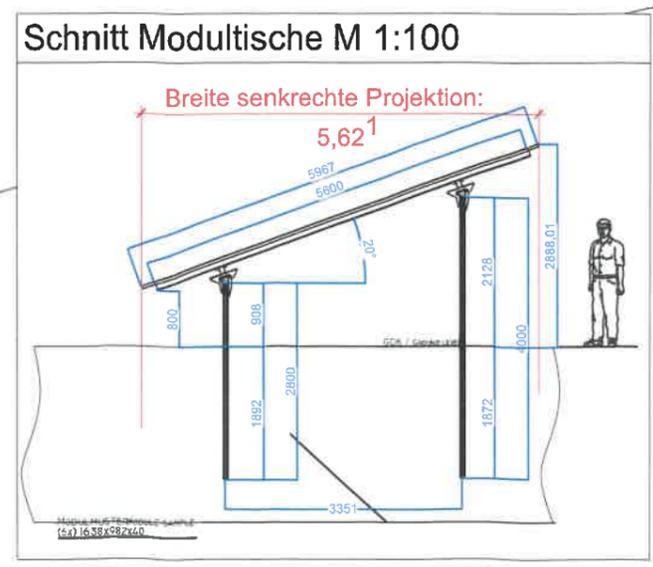
- Grenze Geltungsbereich
- Basisfläche (eingezäunte Fläche) = 118.549,15 m²
- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- Modulreihen
- Bemaßung der Länge der Modulreihen

Gesamte überbaute Fläche (Module + Trafo): 56.539,85 m²

Gesamte Basisfläche (eingezäunte Fläche): 118.549,15 m²

entspricht einer GRZ von: 0,477

Berechnung siehe Tabelle GRZ Nachweis



PROJEKT
Deckblattänderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Gscheid"
VORHABENTRÄGER
 bos.ten GmbH Regensburg

PLANINHALT
Anlage 1:
GRZ Nachweis bei geplanter Modulbelegung

PLANUNG
 Lichtgrün Landschaftsarchitektur | Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg | Tel. 0941-565870 | post@lichtgruen.com

MASSTAB
 1: 2.000 / 1:100

BEARBEITUNG
 Bo / Nie

DATUM
 14.09.2021

Kreisarchäologie
Über alle Erdarbeiten muss rechtzeitig vor Baubeginn informiert werden, um eventuell notwendig werdende archäologische Untersuchungen ungehindert durchführen zu können. Im Gelände sollen nach Absprache mit dem Kreisarchäologen einige Sondagestreifen geöffnet werden, um einen Bodeneinblick zu erhalten.

Brandschutz
Zugänglichkeit: Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen.
Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Die baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken" DIN 14090 (Fassung Februar 2007) .

Denkmalschutz / Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei Realisierung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz.

Versorgungsanlagen
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzeldnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Netzverträglichkeitsprüfung
Die notwendige Netzverträglichkeitsprüfung ist vom Vorhabensträger rechtzeitig in Auftrag zu geben, dass die mit dem Markt Reisbach vertraglich vereinbarten Fristen eingehalten werden können. Das Ergebnis ist dem Markt Reisbach mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE - 1. Deckblattänderung

- Der Markt Reisbach hat in öffentlicher Sitzung am 16.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Gscheid" durch das Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.
Der Markt Reisbach hat die Verwaltung beauftragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 hat der Entwurf der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 06.07.2021 öffentlich ausgelegen.
- Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 06.07.2021 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Benachrichtigung vom 26.07.2021 mit Bitte um Stellungnahme vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden.
- Mit Beschluss vom 14.09.2021 hat der Markt Reisbach die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 14.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss und den Bebauungsplan ausgearbeitet.

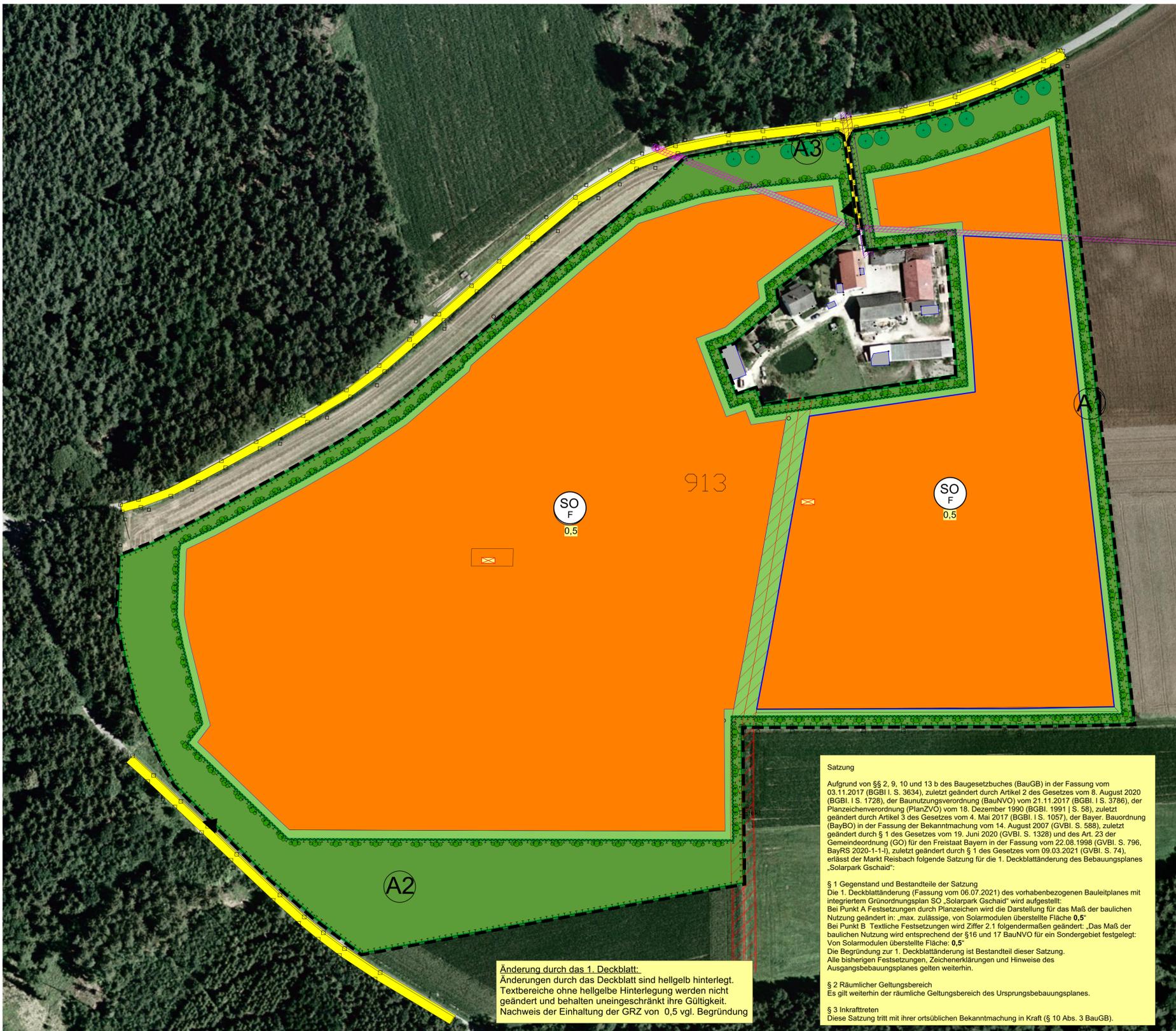
(Siegel)

Reisbach, den _____ Markt Reisbach, Erster Bürgermeister Rolf Holzleitner

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplan "Solarpark Gscheid" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Bekanntmachung durch Aushang / im Amts- und Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans "Solarpark Gscheid" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(Siegel)

Reisbach, den _____ Markt Reisbach, Erster Bürgermeister Rolf Holzleitner



Änderung durch das 1. Deckblatt:
Änderungen durch das Deckblatt sind hellgelb hinterlegt.
Textbereiche ohne hellgelbe Hinterlegung werden nicht geändert und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.
Nachweis der Einhaltung der GRZ von 0,5 vgl. Begründung

Satzung
Aufgrund von §§ 2, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (GVBl. S. 1328) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt der Markt Reisbach folgende Satzung für die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Solarpark Gscheid“:

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung
Die 1. Deckblattänderung (Fassung vom 06.07.2021) des vorhabenbezogenen Bauleitplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO_Solarpark Gscheid“ wird aufgestellt.
Bei Punkt A Festsetzungen durch Planzeichen wird die Darstellung für das Maß der baulichen Nutzung geändert in: „max. zulässige, von Solarmodulen überstellte Fläche 0,5“
Bei Punkt B Textliche Festsetzungen wird Ziffer 2.1 folgendermaßen geändert: „Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der §16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet festgelegt: Von Solarmodulen überstellte Fläche: 0,5“
Die Begründung zur 1. Deckblattänderung ist Bestandteil dieser Satzung.
Alle bisherigen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplanes gelten weiterhin.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Es gilt weiterhin der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet "Sonnenenergienutzung nach §11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
0,5 max. zulässige, von Solarmodulen überstellte Fläche 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Einfahrt
- Grünordnung**
Grünland innerhalb Zaun
Grünland außerhalb Zaun
dreireihige Landschaftshecke mit Standort- und Flächenanbindung
Obstbaum-Reihe
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Oberirdische Telefonleitung mit Schutzzone
Unterirdische 4,0 KV Niederspannungsleitung mit Schutzzone
Unterirdische Fernwasserleitung mit Schutzzone
- Sonstige Planzeichen**
Grenze Geltungsbereich
Zaun
Stationsgebäude
Flurnummer

- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO §11 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.
- 1.2 Folgenutzung gem. §9 Abs. 2 BauGB: Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger zum Rückbau der Anlage, innerhalb eines halben Jahres nach Stilllegung des Kraftwerks, verpflichtet. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Mit der Rückführung erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §16 und §17 BauNVO für ein Sondergebiet festgelegt: Von Solarmodulen überstellte Fläche: 0,5
Zulässig sind blendarme Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,50m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude. Diese Höhe ist bezogen auf OK eines gleichmäßig geneigten Geländes. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden. Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe darf 3,50m nicht überschreiten.
- 3.0 Einfriedungen (Pflicht)
3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,40m nicht überschreiten.
3.4 Für die Einfriedung sind nur grüne Maschendrahtzaune zulässig mit Überstegelschutz.
3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20m über dem Erdreich zu beginnen.
- 4.0 Nebenanlagen
4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
4.2 Stellplätze sind offenporig mit Schotterterrassen zu befestigen.
4.3 Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.
4.4 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von 50m² festgesetzt.
- 5.0 Grünordnung
5.1 Auf allen Grünflächen im Geltungsbereich ist eine Wiesenfläche mit der Regio- Saatgut Mischung "Frischwiese", Herkunftsregion 16, als eingriffsmindernde Maßnahme zu entwickeln. Kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden. Pflege: Mahd der Wiese 2x jährlich.
- 6.0 Ausgleichflächen / Eingriffsregelung / Wasserhaushalt
6.1 Die als Ausgleichflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- 6.2 Ausgleichsfläche I (A1)
Maßnahmen: Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum. Die Hecke ist so zu gestalten, dass sich innerhalb einer Anwachszeit von drei Jahren eine blickdichte Struktur ergibt. Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Pflege: Die Gras- und Krautsäume sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen. Mahd 2x jährlich (frühester Zeitpunkt: 20.6.)
Die Hecke darf bei Verschattung der Module bis auf 2,50m rückgenschnitten werden.
- Pflanzliste:
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Populus tremula
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Feld-Ahorn
Hainbuche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Gewöhnliche Hasel
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Heckenkirsche
Zitter-Pappel
Schilke
Feld-Rose
Hunds-Rose
Sal-Weide
Schwarzer Hollunder
Eberesche
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
- sowie Obstbäume der Kreissortenliste
- Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter. Pflanzqualität: Höhe: 100-125cm
- 6.3 Ausgleichsfläche II (A2)
Maßnahmen: Die Grünflächen sind als Wiesenflächen mit der Regio-Saatgut Mischung "Frischwiese", Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Saatstärke: 5g/m², Mahd 2x jährlich (frühester Zeitpunkt: 20.6.)
Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 6.4 Ausgleichsfläche III (A3)
Maßnahmen: Pflanzung einer Reihe aus regionaltypischen Obstbaumhochstämmen als straßenbegleitendes Gehölz und Sichtschutz. Ein regelmäßiger Erziehungsschnitt der Obstbäume ist durchzuführen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Sonnenenergienutzung
"Solarpark Gscheid"**



PLANINHALT

1. Deckblattänderung
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
Änderung der GRZ von 0,3 auf 0,5
Fassung zum Satzungsbeschluss

GEMEINDE Markt Reisbach
Landauer Str. 18
94419 Reisbach

VORHABENTRÄGER bos.ten bos.ten AG
Franz-von-Taxis-Ring 30-32
93049 Regensburg

PLANGEBIET Flurnummer 913, Gemarkung Griesbach
PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte UTM 32

MASSTAB 1:1.000
DATUM 14.09.2021

BEARBEITUNG Annette Böde
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

PLANFERTIGER LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg
Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Annette Böde
LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

VERFAHRENSVERMERKE - 1. Deckblattänderung

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in öffentlicher Sitzung am 16.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Gscheid" durch das Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Der Marktgemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

3. Vom 27.07.2021 bis 27.08.2021 hat der Entwurf der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 06.07.2021 öffentlich ausgelegen.

5. Mit ergänzenden Beschluss vom 8.2.2022* hat der Marktgemeinderat die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 14.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erneut beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Reisbach, den 22.2.2022

Mark. Huber

Markt Reisbach Huber Martin 2. Bürgermeister



- Die ergänzende Beschlussfassung basiert auf dem überarbeiteten Durchführungsvertrag vom 8.2.2022

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplan "Solarpark Gscheid" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB durch Bekanntmachung durch Aushang / im Amts- und Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans "Solarpark Gscheid" ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(Siegel)

Reisbach, den _____

Markt Reisbach, Erster Bürgermeister Rolf Holzleitner