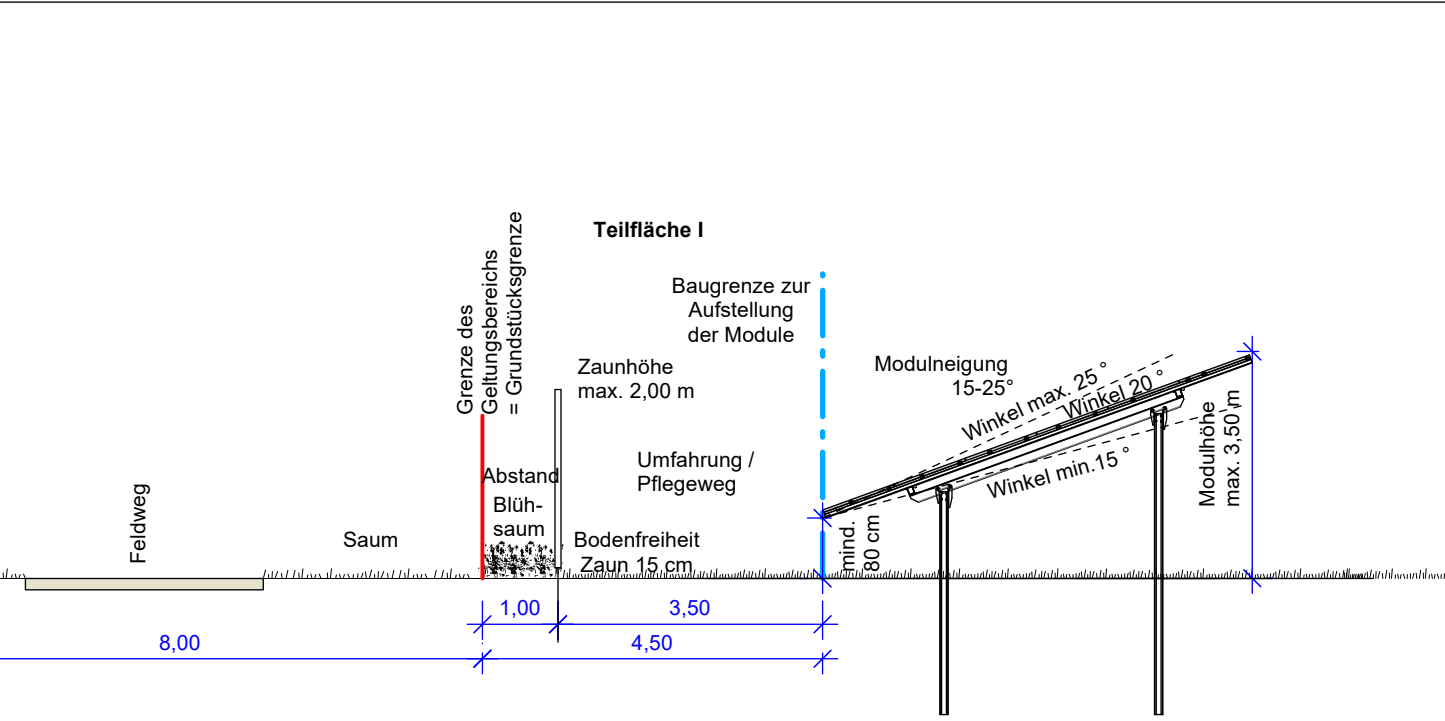
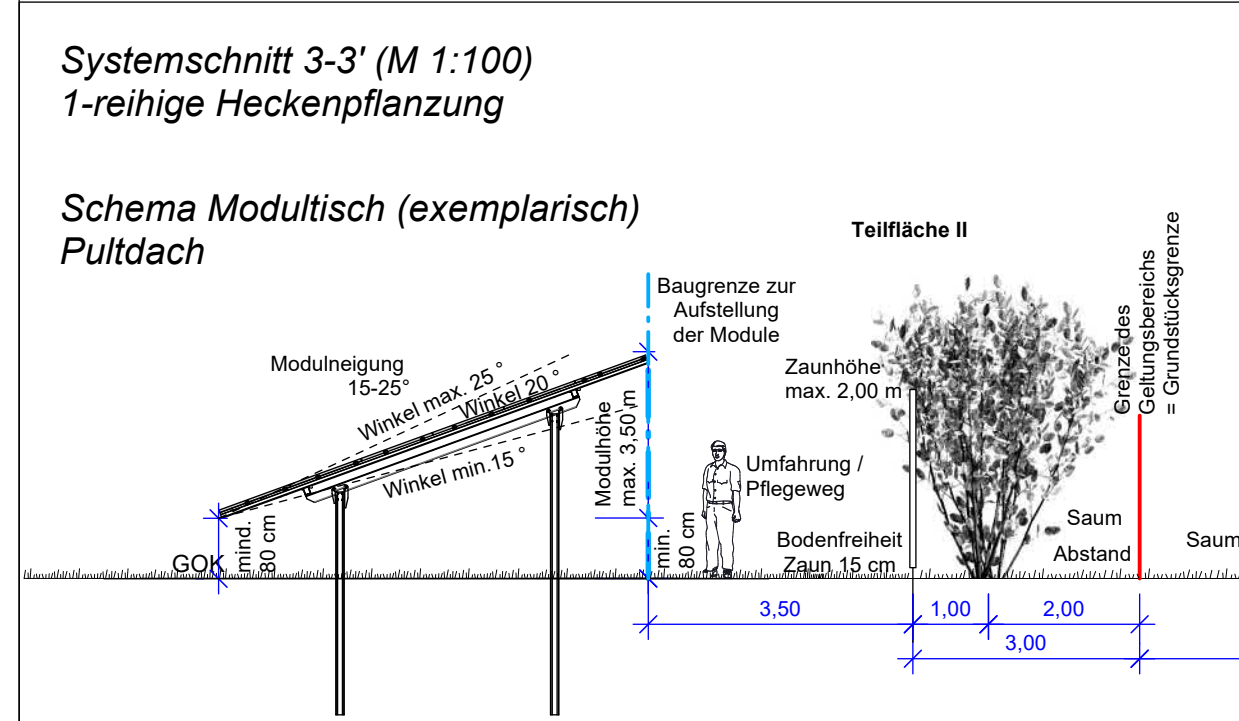
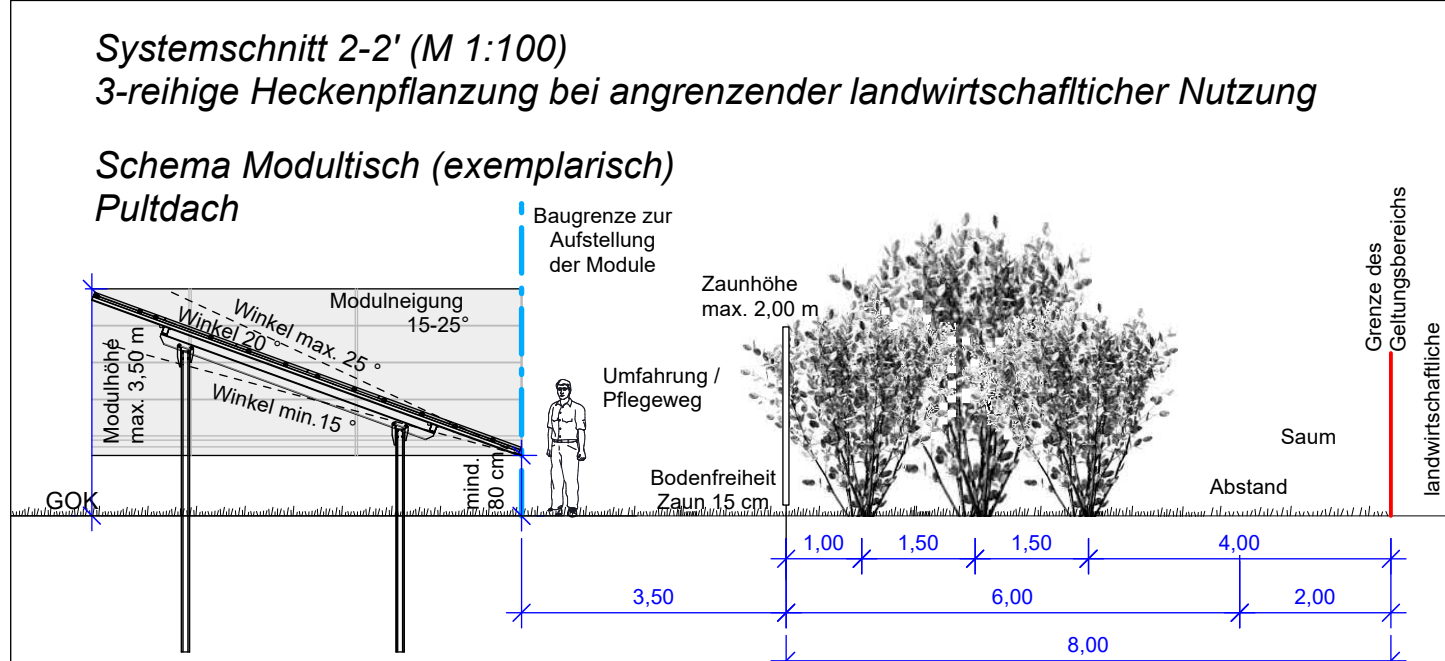
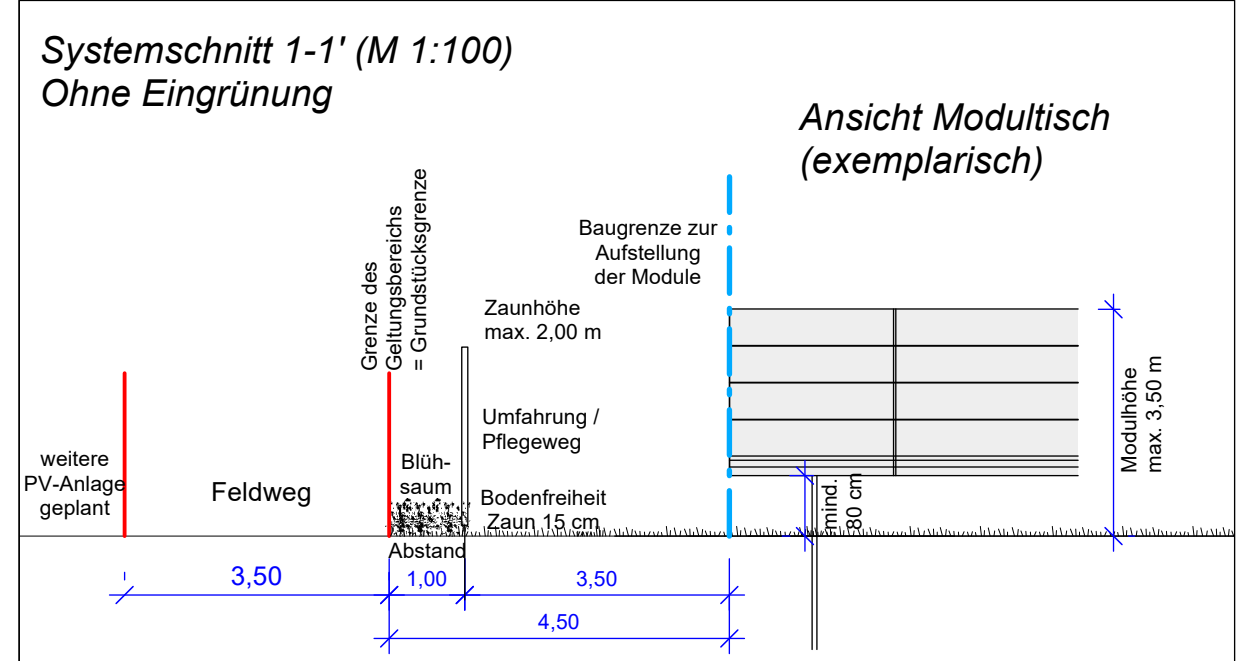
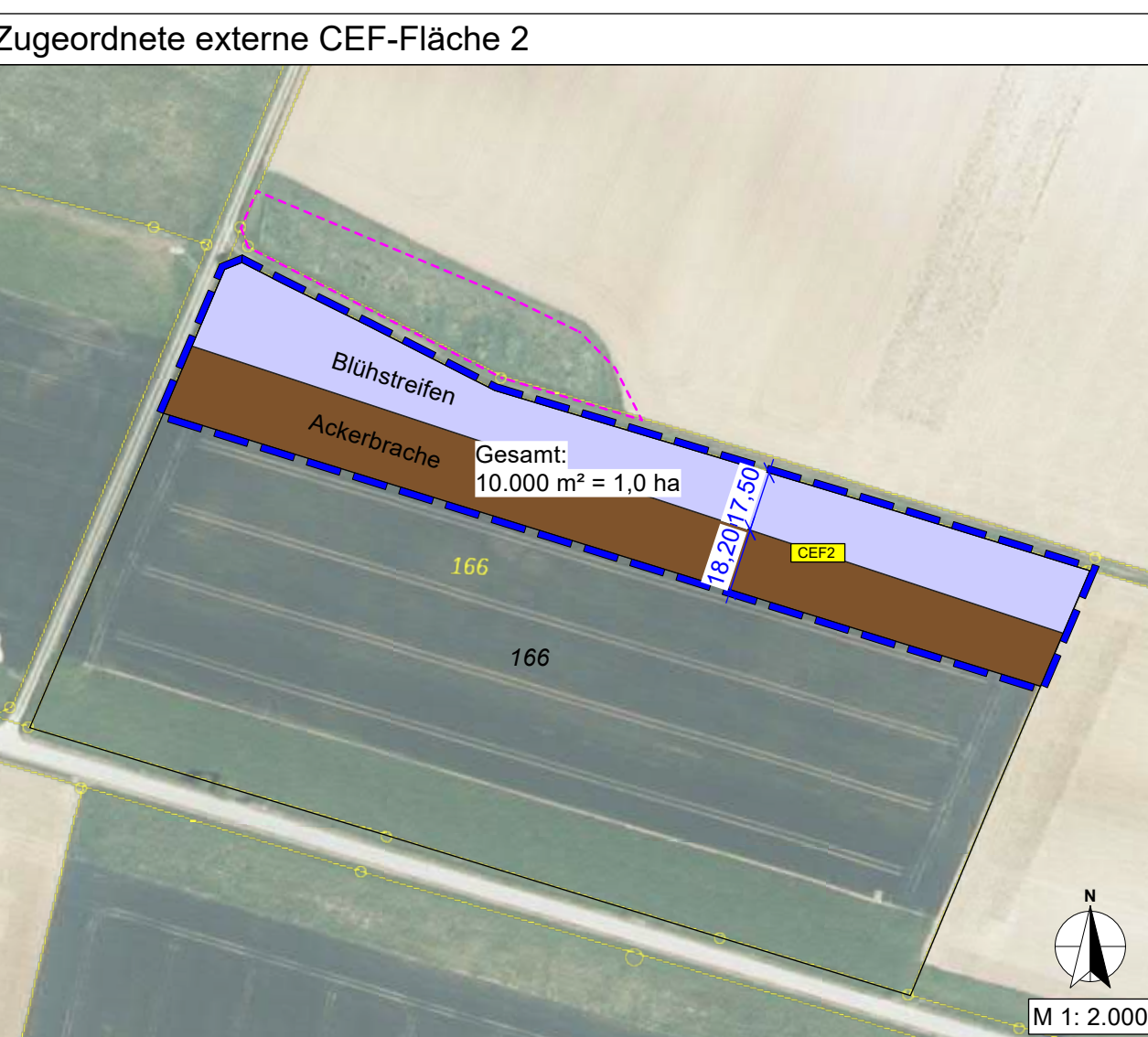
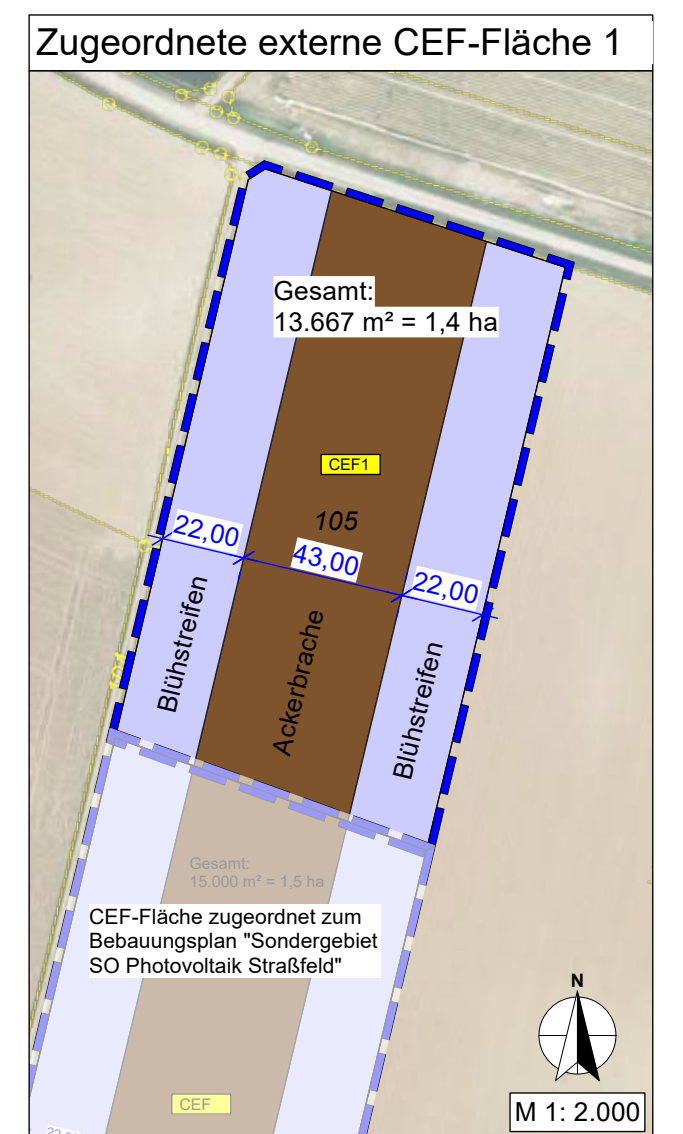
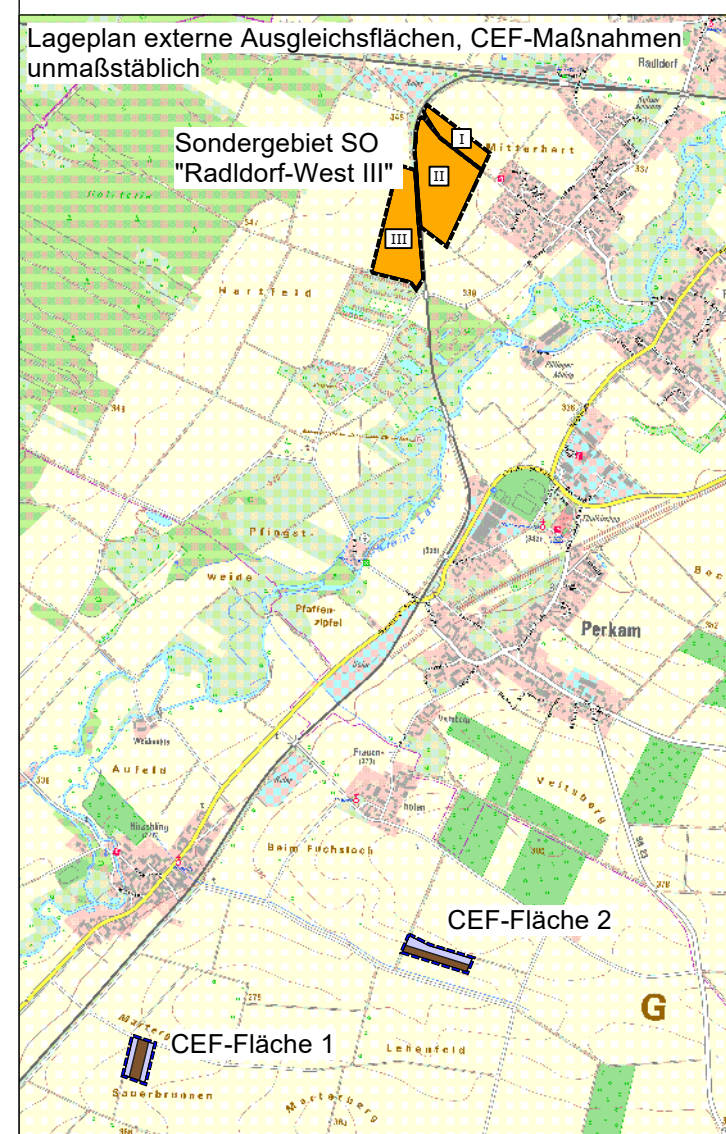
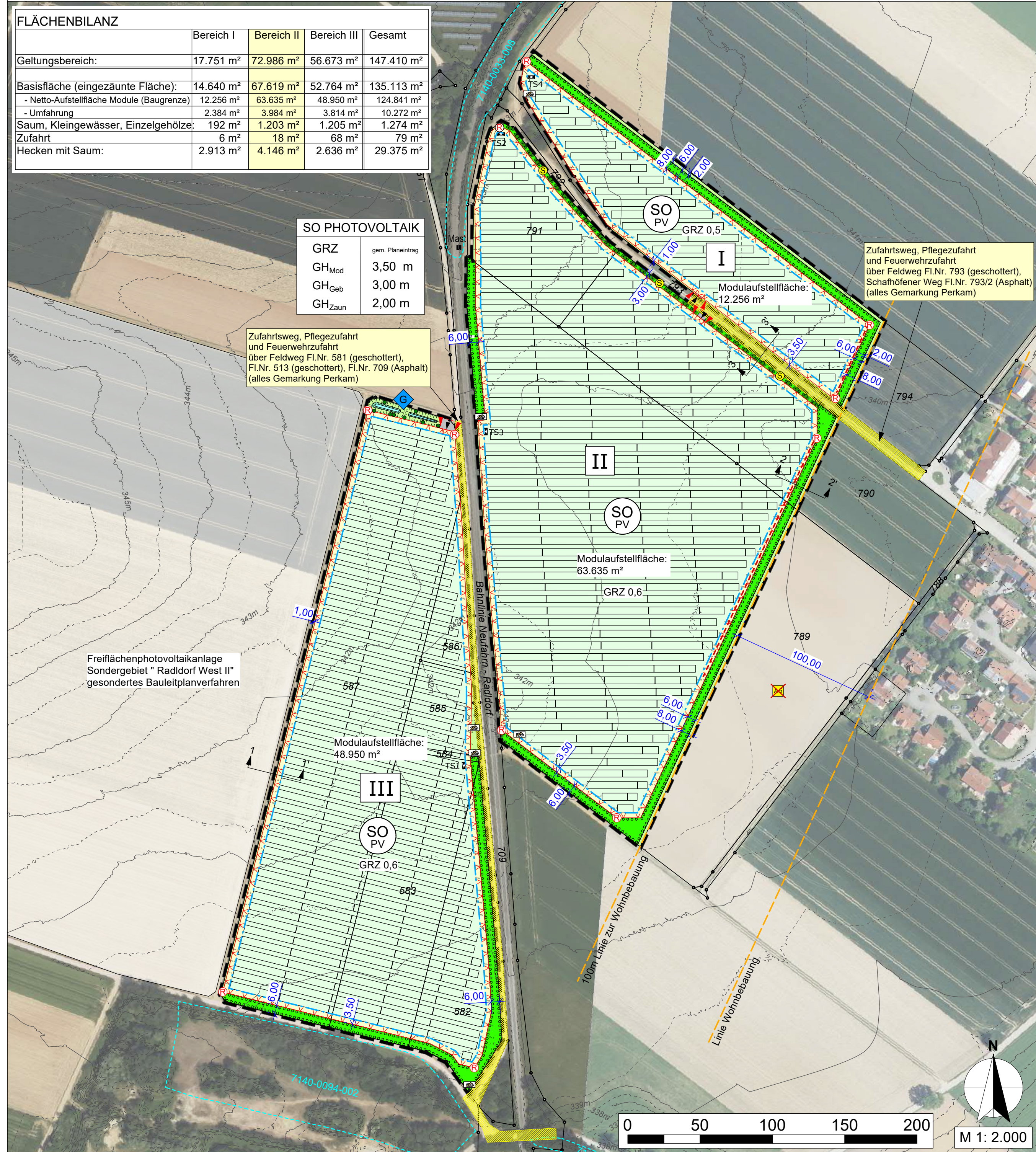


Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie...

- 1.2 Zulässig im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind:
- bauliche Anlagen zur Erzeugung und Zwischenspeicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie...

- 2.1 GRZ
maximal zulässige GRZ der Teilflächen gemäß Eintrag Planzeichnung
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Geltungsbereiches maßgeblich...

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen:
Die Höhenangaben sind bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes natürliches Gelände.
Geländeveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.

- 3.1 Einfriedungen / Zaunanlagen:
3.1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.1.2 Zaunbauweise ist grundsätzlich als Einzelmur zu realisieren...

- 3.2 Module und Trafostationen
3.2.1 Anordnung der Modultische für Photovoltaik-Module in Reihen.
Abweichungstoleranz +/- 20% von der Reihendarstellung der Planzeichnung...

- 3.3 Beleuchtung und Beschilderung
3.3.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
3.3.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig mit Ausnahme eines Informationsschildes zum Betreiber der Anlage...

4. Grünordnung

- 4.1 Allgemeine Festsetzungen
4.1.1 Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die Anlage der Kleinbiotope sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromerzeugung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen...

- 4.1.2 Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 (Apervenrand) zulässig.
Pflanzenliste Sträucher: Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Rhamnus cathartica, Kreuzdorn...

- 4.1.3 Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) und Gülleausbringung ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

- 4.1.4 Pflege der Gehölzpflanzungen:
Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Anlage zu erhalten...

- 5.1.4 Monitoring (§4c BauGB):
8 Jahre nach Inbetriebnahme der Freiflächenanlage ist ein Monitoring erforderlich um die Entwicklung des Flächenzustands zu überprüfen...

4.2 Grünordnung: Minimierungsmaßnahmen

- 4.2.1 Basisfläche / eingezäunte Fläche: Entwicklung von Grünland
- Herstellung zwischen den Modulen durch Ansaat mit zertifiziertem Regioagrotyp des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)...

- 4.2.2 Rotierende Mahd:
min. 25% der Fläche sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht zu belassen. Bei der Mahd sollte jeder 2. Streifen zwischen den Modulen stehen gelassen werden...

- 4.2.3 Roteierliche Hecke:
Anlage einer 1-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum auf mind. 75% der Zaunlänge in Kombination mit möglichem Lehrpfad...

- 4.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Anlage von 3-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum in einer Gesamtbreite von 6 m gemäß BayKompV, Arbeitshilfe PIK, Punkt 2.3.3...

- 4.2.2 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten
Herstellung durch Sukzession
Pflege: einmalige Mahd der Hälfte der Saumfläche pro Jahr im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept.) mit Abfuhr des Mähguts...

- 4.2.3 Randeingrünung:
Anlage einer 1-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum auf mind. 75% der Zaunlänge in Kombination mit möglichem Lehrpfad...

- 4.2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Anlage von 3-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum in einer Gesamtbreite von 6 m gemäß BayKompV, Arbeitshilfe PIK, Punkt 2.3.3...

5. Ausgleichsflächen und Artenschutz

- 5.1 Ausgleichsflächen
5.1.1 Ausgleichsflächen entfallen
5.1.2 Hecke wird zu Festsetzung 4.2.4
5.1.3 Ausgleichsfläche A5 entfällt (Entwicklung Extensivgrünland)
5.1.3 Monitoring wird zu Festsetzung 4.1.5

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 5.2.1 VMI: zeitlich begrenzte Erd- und Baurbeiten (Errichtung der Solarpaneele)
um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Artenvielfalt kommt...

5.3 Vorgezogene CEF-Kompensationsmaßnahmen

- 5.3.1 artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche:
Anlage von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache auf einer bestehenden Ackerfläche auf einer Teilfläche der Flurnummern 105 und 166, Gemarkung Hirschling...

5.3.2 CEF-Maßnahme:
Kompensation von 4 Btuparen der Felderle auf einer Fläche von 2,0 ha der Fl. Nr. 105 und 166 (Gemarkung Hirschling)...

- 5.3.3 Anlage, Entwicklung und Pflege von Blühstreifen auf ca. 50% der Fläche
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjähriger Blühstreifen
Anlage des Blühstreifens durch Ansaat mindestens 20 m breiten Streifens innerhalb der abgegrenzten Fläche...

- 5.3.4 Pflege der Fläche:
Mähd jeweils mit Abfuhr des Mähguts im 1. Jahr nach Neuanlage: Mahd der Hälfte des Blühstreifens im Herbst/frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept.)...

- 5.3.4 Anlage, Entwicklung und Pflege einer Ackerbrache auf ca. 50% der abgegrenzten Fläche
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjährige Ackerbrache
Anlage einer Wechselbrache auf der restlichen Teilfläche nach Aberntung vorhandener Ackerfläche und Bodenbearbeitung um Blühstreifen...

- 5.4 weitere Maßnahmen zum Artenschutzmaßnahmen
5.4.1 Anlegen von 5 Steinhaufen als Biotope vorzugsweise in Nähe zur Bahnlinie
Ein Haufen hat mindestens einen Durchmesser von 3 m. Die Steine haben einen Durchmesser von 20 bis 40 cm...

- 5.4.2 Anlage, Entwicklung und Pflege von zwei länglichen Kleingewässern
Tiefenzone bis max. 1m, Tiefe der Flächwasserzone durchschnittlich 30 cm flache Uferböschung max 1:6

- 6. Verkehrsflächen
6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Umfahrung zu Pflegezwecken
Die Umfahrung ist als Grünweg auszubilden.

- 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Private Zufahrt
Die aus Kies auszufüllenden Montagsflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Verkehrsfläche: Zufahrt mit Einfahrtbereich
Breite max. 6,0 m
Tür müssen einen Mindestabstand von 15 m zur öffentlichen Straße einhalten.

- 7.2 SO PHOTOVOLTAIK
Nutzungsschablone
GRZ = Grundflächenzahl
GRZ = maximale Gesamthöhe der Module

- 7.3 Verkehrsfläche: Zufahrt mit Einfahrtbereich
Breite max. 6,0 m
Tür müssen einen Mindestabstand von 15 m zur öffentlichen Straße einhalten.

PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Weitere textliche Hinweise zu Belangen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Landwirtschaft, des Denkmalschutzes und der Deutschen Bahn AG sind der Begründung im Kapitel 5 zu entnehmen.

- 1. 790 derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
2. 340m Höhenlinien ganze m mit Höhenangabe
Höhenlinien halbe m
3. 10m Schnittlinie Systemschnitt mit Nummer
4. Maßzahlen, Maßangaben in Metern
5. Biotop der Flachland-Biotopkartierung mit Nummer
Lage nachrichtlich übernehmen
6. Flächen aus dem Ökofachkataster des Landesamtes für Umwelt
Lage nachrichtlich übernehmen
7. I II III Kennzeichnung der Teilflächen
8. Linie Wohnbebauung / 100 m Abstand zur Linie Wohnbebauung
9. möglicher Standort für die Errichtung eines Solarlehrpfades

HINWEISE zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Zufahrt dauerhaft
Texte zur Erschließung
textliche Hinweise zur Erschließung
Flurnummern

VERFAHRENSVERMERKE
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet SO "Radldorf-West III" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zusammen mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Perkam durchgeführt.

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet SO "Radldorf-West III" beschlossen.

- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Veröffentlichung des Vorentwurfs zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2024 hat von 17.09.2024 bis einschl. 17.10.2024 stattgefunden.

- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2024 hat in der Zeit vom 17.09.2024 bis 17.10.2024 stattgefunden.

- 4. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 04.11.2024 behandelt und abgezwungen. In gleicher Sitzung wurde der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

- 5. Der Entwurf 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.11.2024 wurde mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2024 bis 15.01.2025 veröffentlicht. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung per Aushang am 27.11.2024 hingewiesen.

- 6. Zu dem Entwurf 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2024 bis 15.01.2025 beteiligt.

- 7. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 03.02.2025 behandelt und abgezwungen. In gleicher Sitzung wurde ein erneuter Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

- 8. Der Entwurf 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.02.2025 wurde mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung per Aushang am hingewiesen.

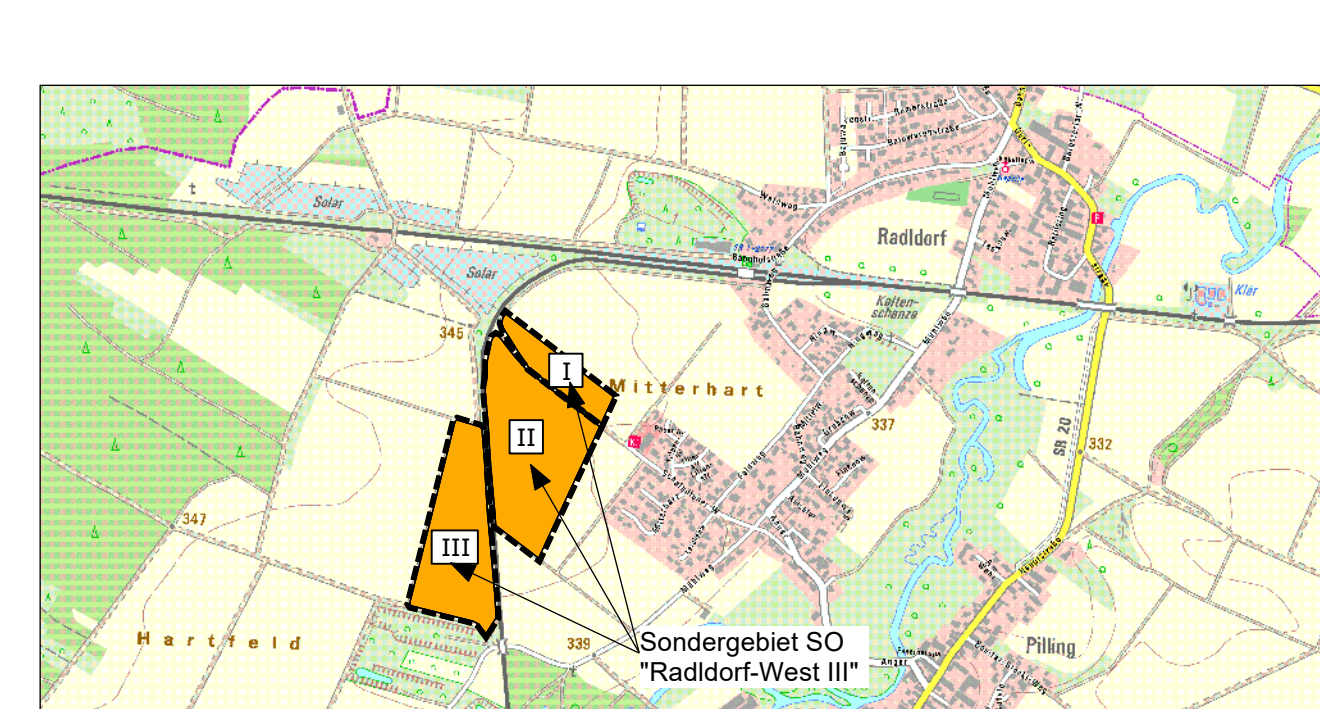
- 9. Zu dem Entwurf 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.

- 10. Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- 11. Ausgefertigt
Perkam, den Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

- 12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Perkam, den Hubert Ammer, Erster Bürgermeister



PLANUNGSTRÄGER VORHABENTRÄGER
Gemeinde Perkam
Erster Bürgermeister Hubert Ammer
Verwaltungsgemeinschaft Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain

FASSUNGEN
VORENTWURF: Fassungsdatum 05.08.2024
ENTWURF 1: Fassungsdatum 04.11.2024
ENTWURF 2: Fassungsdatum 03.02.2025
Satzungsbeschluss: Fassungsdatum 2025

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet SO "Radldorf-West III" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A - Planzeichnung

Flurstücke in der Gemarkung Perkam BPlan (5619): 582-587, 789 (TFI.), 790 (TFI.), 791, 794 (TFI.)
PROJEKTNUMMER 380 PLANNUMMER 380.2
PLANGRUNDLAGE BEARBEITUNG
Digitale Flurkarte, UTM 33 Annette Boße
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
MASSSTAB 1:2.000 / 1:100 FASSUNGSDATUM 03.02.2025
PLANFERTIGER LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Linzer Str. 13 | 93055 Regensburg
Tel. 0941 / 204949-0 | Fax 0941-204949-99
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com
Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin