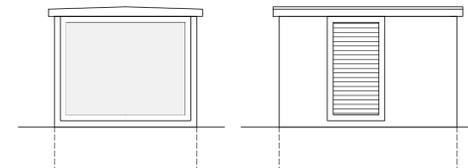
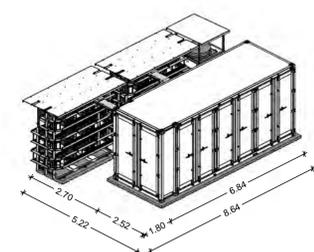


Grundriss Trafogebäude
M=1:50



Ansichten Trafogebäude
M=1:50



Batteriespeicher mit Kühlung und Wechselrichter o.M.

Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 25, 26, 27 und 31, Gmrkg. Eglsee)

Planteil A - Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung (Agri-Photovoltaik-Anlagen)
Zulässig sind Photovoltaikanlagen als Agri-Photovoltaik-Anlagen nach DIN SPEC 91434 bestehend aus Kollektoren mit Unterkonstruktion sowie Trafogebäude, Wechselrichter, Stromspeicher und Einfriedung. Batteriespeicheranlagen dürfen unabhängig betrieben von Agri-Photovoltaikanlagen errichtet und betrieben werden.



2. Maß der Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,30

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Modulhöhe 5,00m bei Moduleinstellung von 70°
Maximale Modulhöhe 3,00m bei Moduleinstellung von 0°
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module)
Maximale Wandhöhe sonstiger baulicher Anlagen 3,50m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt Wand/Dach)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (Module, Trafos, Batteriespeicher, Wechselrichter)

Aufstellungsbereich für Modulstische als Trackeranlage in Ost-West-Ausrichtung sowie notwendiger Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter)
Bearbeitung der Fläche unterhalb der Anlage nach Bewirtschaftungskonzept in Absprache mit dem Landwirtschaftsamt (18.160 m²)

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches aber außerhalb der Baulinien, die weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht (8.805 m²)

Aufstellungsbereich für Speicheranlagen, Trafostationen und Wechselrichter
Zuwegungen innerhalb dieser Fläche sind erlaubt (769 m²)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche, Privat für die Erschließung der Batteriespeicheranlage (597m²)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsfläche für nutzungsbedingte Eingriffe
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; (445m²)

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil
Begrünung gemäß T 2.4 (445m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anlage eines Blühstreifens aus Druschgut oder alternativ von nährstoffreichen Hochstaudenfluren
Begrünung gemäß T 2.5 (2.226m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans (31.002m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in m

Vorhandene Ackerflächen

Aufstellung der Solarmodule

Aufstellorte der Speichermodule mit Kühlung und Wechselrichter und

Aufstellorte der Trafostationen

Vorhandene Wasserleitung mit nicht bebaubarem Abstand je 3,00m links und rechts

vorh. Wasserleitung

vorh. Wasserleitung

Planteil B - Festsetzungen durch Text gem. BauGB §9

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 25, 26, 27 und 31 der Gemarkung Eglsee und ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Agri-Photovoltaik-Anlagen nach DIN SPEC 91434) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Solarmodule für Agri-Photovoltaik-Anlagen nach DIN SPEC 91434 mit Aufständerung als Tracker Anlage (Kippbare Module)
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe- und Verteilerstationen
- Anlagen für Überwachungskameras
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
- die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegungen und innere Erschließung in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen etc.)
- Einfriedung durch einen Zaun mit Überstegelschutz (Stacheldraht)
- Batteriespeicheranlagen mit Wechselrichter und Kühlanlagen zum Handel mit Graustrom aus dem Netz (unabhängige Errichtung und Betrieb von der Agri-Photovoltaikanlage)

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 5,00m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module/Tische) bei Einstellung von 70° (diese Einstellung erfolgt nur bei Bewirtschaftung der Grundstücksfläche)

Grundflächenzahl max. 0,40 (bezogen auf die Baufläche)

Die Höhe der Oberkante der Trafoanlagen, Batterieanlagen und Wechselrichter ist bis max. 5,00m zulässig (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche)

Benötigte Gebäude wie Trafohaus, Wechselrichtergebäude, Batteriespeicher etc. sind folgendermaßen zu gestalten:

- Dachneigung: 0-20°
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

T 1.4 Einfriedungen

Im Falle einer Einzäunung der Anlage sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel.
- Der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfeld soll mind. 20cm betragen.
- Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
- Zaunhöhe: max. 2,00m über Gelände
- Zaunart ist in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.

T 1.5 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Marktgemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanlagen zum Rückbau der Anlage.

Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.

Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepfl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet dann die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.

T2 Festsetzungen Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

T 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen o.ä.).

T 2.2 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T 2.3 Bodenschutz

Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder durch Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahl-fundamente oder Betonauflagerungen zum Einsatz. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, dass kein Kühlmittel in den Boden gelangen kann.

Die Aufständerungen sind aus einer Zink-Magnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierung zu erstellen, die den Eintritt von Zink in den Boden minimiert.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Mit Verweis auf § 4, Abs. 5 BBodSchV ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit der Erstellung eines Bodenschutz-konzeptes nach DIN 19639 schon in der Planungsphase durch ein dazu befähigtes Büro/Bodenkundlichen Baubegleiter zu beauftragen.

T 2.4 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen als Ausgleichsflächen

Es ist eine Grünlandplanung der Region Landkreis Passau mit gebiets eigenem Saatgut des in der Artenzusammensetzung für Frischwiese vorzunehmen.

Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut durchzuführen.

Zur Etablierung von Grünland ist die Umwandlung von Acker erforderlich. Dies bedeutet, dass nicht von Beginn der Bewirtschaftung an ein gleichbleibendes Pflegeregime zielführend ist. Je nach Nährstoff- und Wasserangebot wird in den ersten fünf Jahren bei hohem Aufwuchs eine dreischürige Mahd bzw. Nachweide oder Nachmahd nach Beweidung festgesetzt. Im Anschluss bzw. bei geringen Aufwuchs hat eine 2-schürige Mahd ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mähgutes erfolgen. Grundsätzlich ist nach jedem Schnittzeitpunkt auf der Ausgleichsfläche das Mähgut abzutransportieren. Die Ausgleichsfläche darf nicht gedüngt und gemulcht werden. Ebenfalls ist der Einsatz von Pestizide oder Kalkung nicht erlaubt. Die Mahd hat mit Balkenmähern zu erfolgen. Mahdtermine 3-schürige Mahd: Anfang April, ab Mitte Juli und Ende September, 2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor dem 15.6.

Bei Mahdterminen im April ist die Fläche zuvor zu sichten und sicher zu stellen, dass keine Bodenbrüter vorhanden sind. Jährlich sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Die Fläche hat jährlich zu wechseln (Rotierende Brachfläche).

T 2.5 Anlagen von Blühstreifen oder nährstoffreichen Hochstaudenfluren

Auf einem Streifen von einer Breite von 3,00m um die geplante Anlage herum ist ein Blühstreifen aus autochthonem Druschgut oder ein Streifen von einer Breite von 3,00m als nährstoffreicher Hochstaudenflur anzulegen. Dieser umlaufende Streifen dient zur Eingrünung und Einpassung in die Landschaft der geplanten Anlage.

Blühstreifen:

Blühstreifen aus Mehrjähriger Kräutermischung aus autochthonem Druschgut. Ansaat im Frühling oder Herbst. Um Frostschäden zu vermeiden, kann Heumulch (300-400 g/m²) oder Grasschnitt (1-2 kg/m²) locker ausgebracht werden.

Für Wildkräuter ist besonders wichtig, dass genügend Raum für die Entwicklung ihrer Blattrosette zur Verfügung steht. Nur dann werden sie zu starken Individuen heranwachsen. Die meisten Wildblumen-Mischungen werden deshalb mit einer Ansaatstärke von maximal 5 g/m² ausgebracht. Im ersten Jahr sollte ein Pflegeschnitt durchgeführt werden, um konkurrenzstarke Pflanzenarten zurückzudrängen. Ein bis zweimal jährliche Mahd. Die erste Mahd kann im Mai zur Zeit des ersten Kleegrasschnitts erfolgen. Anschließend wird im Herbst noch einmal gemäht oder gemulcht.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

Nährstoffreiche Hochstaudenfluren:

Die Bepflanzung hat mit autochthonen Pflanzen zu erfolgen (z.B. Brennnessel, Sonnenblumen, Ampfer, Glockenblumen und dgl.). Regelmäßig sind Sichtkontrollen auszuführen bei denen invasive Neophyten und Gehölze entfernt werden. Alle zwei Jahre abschnittsweise, zwischen November und Januar, mit einem Balkenmäher mähen. Pflanzungen sind bei Ausfall zu ergänzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

T 2.6 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzenmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung (Inbetriebnahme der Anlage) anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Als Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird die erste Pflanzperiode nach in Betrieb gehen der Anlage festgesetzt.

T 3 Hinweise

T 3.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafters ist ausgeschlossen. Die Bewirtschaftung der Flächen unterhalb der Module und entlang der Module hat nach DIN SPEC 91434 zu erfolgen.

T 3.2 Wasserwirtschaft

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Im Bereich der Kühlanlagen der Batteriespeicher ist eine Auffangvorrichtung herzustellen, die verhindert, dass im Falle einer Lackage Kühlmittel in den Boden gelangt. Dies kann durch geeignete Auffangwannen (z.B. aus Beton) in die die Anlage gestellt wird erfolgen oder durch andere an der Anlage angebrachte Vorrichtungen. Hierbei ist auch darauf zu achten, dass kein Regenwasser in diese Auffangvorrichtungen gelangt, die das Kühlmittel in den Boden waschen könnten.

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.

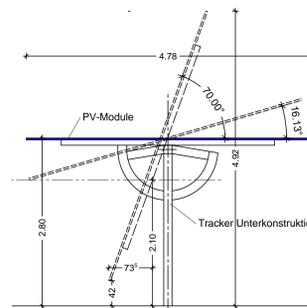
T 3.3 Lärmmissionen

Lärmmissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmmissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

T 3.4 Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Schnitt Tracker 70°
M=1:50

Präambel

Der Markt Ruhstorf a.d. Rott erlässt aufgrund §§ 1a, 2 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Eglsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Eglsee" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Ruhstorf a.d. Rott, den

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Eglsee" wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Ruhstorf a. d. Rott zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ruhstorf a. d. Rott, den

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "SO PV-Anlage Eglsee" - ENTWURF -

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Nicolay
Heidestraße 21
94060 Pocking

Maßstab: 1:1.000
Stand: 25.05.2025

Marktgemeinde:
Markt Ruhstorf a.d. Rott
Am Schulplatz 8+10
94099 Ruhstorf a.d. Rott



Norden