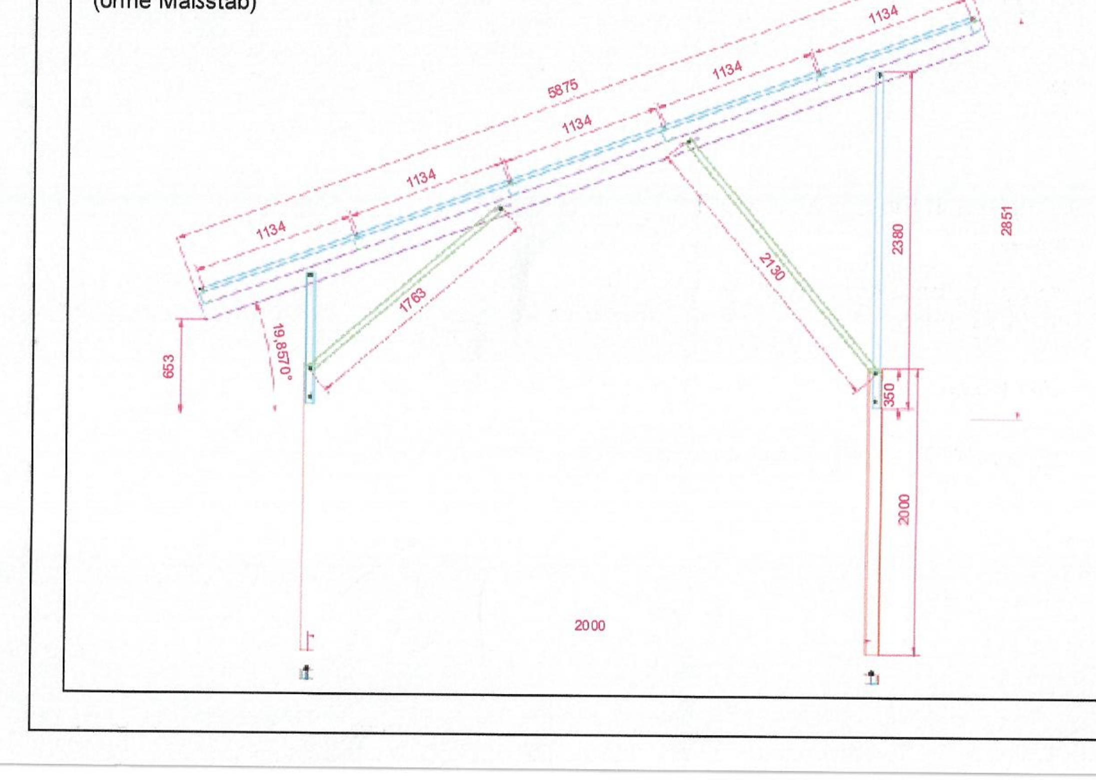
Schemadarstellung des geplanten Modultyps (ohne Maßstab)



## nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

- geplante Trafo-Station
- Einspeisetrasse
- Trafostation
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Höhenmühle"
- Umzäunung PVA Höhenmühle
- Ausgleichsfläche für SO PV-Anlage Höhenmühle
- Kabel Niederspannung Bestand
- Kabel Mittelspannung Bestand

## Festsetzungen durch Planzeichen

### Nutzungsschablone

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sondergebiet | So | Anlagen für Sonnenenergienutzung | Bezeichnung der Nutzung |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,6 | Ah 3,20<br>Gh 2,50 | max. Höhe von Solarmodulen (Ah);<br>max. Höhe von sonstigen baulichen Anlagen (Gh) |

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Sondergebiet für Anlage für Sonnenenergienutzung
- Baugrenze für Module
- Baugrenze für sonstige bauliche Anlagen (Transformator)
- Umzäunung
- Einfahrtsbereich (Anlagenerrichtung und Pflegemaßnahmen)
- Bedarfszufahrt für Pflegemaßnahmen
- Zufahrt, Ausführung als Schotterrasen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe: 4.341 m ²
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen;
  - A Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 5 m
  - B Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes mit standortheimischen Gehölzen genäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Pflanzung von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) als Heister, Weiden auch als Setzstange möglich
  - C Pflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 3 m
- Entwicklung eines Saumstreifens; Begrünung gemäß T2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend Pflege durch Herbstmahd im September mit Belassen von je 10% der Fläche als Rückzugsbereich (rotierender Bracheanteil); das Mähgut ist abzutransportieren
- Entwicklung Extensivwiese; Begrünung gemäß T2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut); in der ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)
- Obsthochstamm zu pflanzen; Lage gemäß Planzeichnung; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12cm; Verwendung standortheimischer Arten und Sorten; Ausfälle sind zu ersetzen
- geplante Modulanordnung (schematische Darstellung): Leistung 1,87 MWp; Es sind monokristalline Solarmodule zu verwenden, welche eine geringe Blendwirkung besitzen.

## Festsetzungen durch Text

### T1 Festsetzungen Städtebau

**T1.1 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Flurstück 1219 (Teilfläche) Gemarkung Schmidham und ergibt sich aus der Planzeichnung.

**T1.2 Art der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter sonstiger baulicher Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).

**T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
Maximale Modulhöhe 3,2 m.
Grundflächenzahl max. 0,6, definiert als Verhältnis des von Modulen übertrauften Bereiches und der durch sonstige bauliche Anlagen versiegelten Fläche zur Anlagenfläche (eingezäunter Bereich).
Sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 50 m² je baulicher Anlage bei einer Wandhöhe von max. 2,5 m zulässig. Im Geltungsbereich sind maximal 2 sonstige bauliche Anlagen zulässig.

**T1.4 Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

**T1.5 Einfriedungen**
Die Anlage ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
Zaunhöhe: Max. 2,0 m über Gelände.
Zauntore sind der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.

**T1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern der Markt Ruhstorf a.d. Rott eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.
Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft abgesichert werden.

### T2 Festsetzungen Grünordung

**T2.1 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 Geltungsbereich.

**T2.2 Bodenschutz**
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundmente zum Einsatz.
Erhalt der bestehenden Geländeform.

**T2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen außerhalb der Einzäunung**
Die Begrünung der Extensivwiesen und der Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Passau, Unterbayerisches Isar-Inn-Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT6510) 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 (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen.

**T2.4 Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung**
Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist als Fläche mit dauernder Vegetationsbedeckung zu entwickeln. Pflege durch 2-3-malige Mahd pro Jahr. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen.
Alternativ ist eine Beweidung möglich mit max. 0,8-1,0 GV/ha. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

**T2.5 Gehölzpflanzungen und -pflege**
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5 m.
Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Der Wildverbissschutz ist bis 7 Jahre nach der Pflanzung dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und zu unterhalten.
Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.

**T2.6 Maßnahmenumsetzung**
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).

**T2.7 Grundbuchrechtliche Sicherung, Ökoflächenkataster**
Mit Satzungsbeschluss ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern.

Liste der zu verwendenden Gehölze für Strauchhecken:

| Sträucher | |
|---|---|
| *Comus sanguinea* | Gew. Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Gew. Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Gew. Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus cathartica* | Kreuzdorn |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Salix caprea* | Sal-Weide |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Sambucus racemosa* | Trauben-Holunder |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| *Viburnum opulus* | Gew. Schneeball |

## Präambel

Der Mark 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Höhenmühle II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 31.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 31.01.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Ruhstorf a.d. Rott hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.09.2023 den Bebauungsplan "SO PV-Anlage Höhen-mühle II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 02.06.2023 als Satzung beschlossen.
   Ruhstorf a.d. Rott, den 23. OKT. 2023
   ......................................
   Andreas Jakob (1. Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
   Ruhstorf a.d. Rott, den 23. OKT. 2023
   ......................................
   Andreas Jakob (1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24. OKT. 2023 gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Ruhstorf a.d. Rott zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
   Ruhstorf a.d. Rott, den 24. OKT. 2023
   ......................................
   Andreas Jakob (1. Bürgermeister)

Deggendorf, den 11.01.23
......................................
Fritz Halser (Planverfasser)

Anlage 2

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO PV-Anlage Höhenmühle II
Markt Ruhstorf a.d. Rott
Flur Nr. 1219 Gmkg. Schmidham

Planinhalt:
Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Satzungsfassung

Datum: 02.06.2023
Bearbeitung: halser, halser
Projektnummer: 5165
Plannummer: 5165_BPlan_2

Planung:
Team Umwelt Landschaft
fritz halser und christine proncid dipl.ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

N 1:1.000