



### Festsetzungen durch Planzeichen

**Nutzungsschablone**

Sondergebiet	SO	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung	max. Höhe der Module 3,90m
Grundflächenzahl (GRZ)	0,50		

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (22.490m²)
- Baugrenze für Module und Nebenanlagen (16.050m²)
- Umzäunung mit z.B. Maschendrahtzaun (17.952m²)
- Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil  
Begrünung gemäß T.2.3 (Mähgutübertragung oder Regioaatgut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend Pflege durch 1 bis 2 - malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; Jährlich werden 20% der Fläche als Rückzugsbereich belassen (rotierende Brachefläche)
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone: 4,00m
- Absperrbares Tor / Einfahrt
- Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise**
- Solarmodule, vorläufige Anordnung,
- Vorläufige Lage des Trafohäuschens
- Vorhandene Gehölzpflanzungen - bleiben Bestand
- Private Zufahrtsstraße als Schotterrasen, Breite: 6,00m

### Festsetzungen durch Text

- T1 Festsetzungen Städtebau**
- T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 863 der Gemarkung Hütting und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T 1.2 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 Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).
- T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
- Maximale Modulhöhe 3,90m  
- Grundflächenzahl max. 0,50;  
- Reihenabstand: Zwischen den Modulreihen sind mind. 3,00m breite besonnte Streifen zu gewährleisten  
- Mindestabstand zum Boden: >80cm
- Benötigte Gebäude wie Trafohaus, Wechselrichtergebäude, Speicher etc. sind bis zu einer Grundfläche von max. 100m² und mit einer Wandhöhe von max. 3,20m zulässig.  
- Dachneigung: 0-20°  
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
- T 1.4 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T 1.5 Einfriedungen  
Das Grundstück ist mit einem Zaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld sollte mind. 15cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände. Zauntore sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.
- T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung  
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde Ruhstorf an der 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 Ackernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau ist durch eine Bankbürgschaft zu sichern.

### T2 Festsetzungen Grünordnung

- T 2.1 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 Bereich der Grünflächen.
- T 2.2 Bodenschutz  
Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Bausträßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonauflageflächen zum Einsatz. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden mit geeignetem Gerät (Grubber etc.) wieder aufzulockern.
- T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen  
Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumilch-/Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Passau). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) 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 Regioaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen. Pflege durch 3 - malige Mahd in den ersten 3 Jahren, anschließend Pflege durch 1 bis 2 - malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd ist nicht vor Juni durchzuführen. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 1,0 GV/ha möglich. 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.
- T 2.4 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 nachfolgenden 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: 1,0-1,5m. 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 sicher zu stellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammgehölzen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse der Stromleitung gepflanzt werden. Die angrenzenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
- T 2.5 Maßnahmenumsetzung  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).

### T 3 Sonstige Festsetzungen

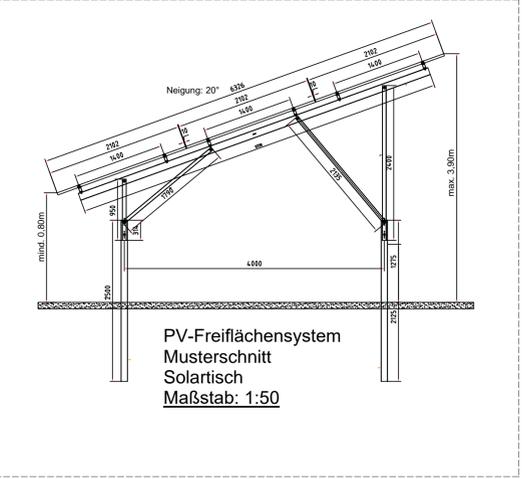
- T 3.1 Landwirtschaft  
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.
- T 3.1 Forstwirtschaft  
Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb mögliche Verschmutzungen entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter ist ausgeschlossen und ist durch privatrechtliche Vereinbarungen zu sichern. Die Baumfallgrenze von 30m kann unterschritten werden. Trafogebäude und Wechselrichter sind von der zum Wald abgewandten Seite zu errichten.
- 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. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.
- T 3.4 Denkmalschutz  
Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler, 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.
- T 3.5 Lärmschutz  
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
- T 3.6 Brandschutz  
Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtsort muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

### Liste der zu verwendenden Gehölze

Baumgehölze	Feldjahorn
Acer campestre	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Apfel
Malus domestica	Vogelkirsche
Prunus avium	Pflaume
Prunus domestica	Traubeneiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Mehlspeier
Sorbus aria	Echte Vogelbeere
Sorbus aucuparia	

### Strauchgehölze

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus	Schwarzer Holunder



### 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 (Planzeichenverordnung 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

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Steinwies" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Steinwies" 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)

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Steinwies" 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 "SO PV-Anlage Steinwies" - Vorentwurf -

Entwurfsverfasser: Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und erneuerbare Energien Lerch & Nicolay GmbH Geiselbergfeld 7 94081 Fürstentzell	Maßstab: 1:1.000 Stand: 02.01.2024
--	---------------------------------------

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



Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 863, Gmrkg. Hütting)