



Gemeinde Ruhpolding
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Zeller Hof"

Präambel
 Aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Ruhpolding folgenden
 Bauabwägungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlagen Zeller Hof"
 als **Satzung**.
Geltungsbereich:
 Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- 0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlagen"
- 2. Baugrenzen / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Maßzahlen**
 - 2.1 **Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)**
 - 2.2 **Grenze unterschiedlicher Nutzung:** hier Abgrenzung unterschiedlicher Art (Gebäude - Modulfläche) und Maß (zulässige Grundfläche) der baulichen Nutzung sowie Anforderungen an die Gestaltung
 - 2.3 **Verbindliche Maße,** Angabe in Meter
- 3. Verkehrsflächen**
 - 3.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie
 - 3.2 **Ein- und Ausfahrt:** private Zufahrt zur Erschließung und Unterhaltung der Freiflächen-Photovoltaikanlage
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 4.1 **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**
 Ausgleichsfläche A
 Entwicklungsziel: Feldhecke aus heimischen Strauch- und Baumarten. Die Hecke ist an der Westseite mindestens 3reihig, an der Ostseite zweireihig auszubilden.
 Ausgleichsfläche B
 Entwicklungsziel: Entwicklung artenreicher Säume mit Reptilienverstecken

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- 1.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummer, gemäß digitaler Flurkarte
- 2.0 Name der durch Baugrenzen abgegrenzten Baufelder
- 3.0 Amtlich erfasste Biotopflächen mit Nummer außerhalb, aber im Nahbereich des Planungsgebiets (Alpenbiotopkartierung), letzte Aktualisierung 1991
- 4.0 Grenze des Naturdenkmals "Hoch- und Übergangsmoore bei Gstatt"
- 5.0 Geplante Modulreihen und Grünweg im Sondergebiet (Planung Firma Schweiger Energie, Ruhpolding, Stand 09.2024)

D. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 **Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)**
 Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.
 - 1.1.1 **Baufeld 01**
 Innerhalb des Baufelds 01 ist nur die Errichtung von aufgeständerten, nicht drehbaren Solar-Modulen auf starren Modulträgern zulässig, deren Rahmenkonstruktion nur mittels Pfosten in den Boden gerammt werden. Eine Errichtung von betonierten Fundamenten ist nicht zulässig. Die Module sind mit der geneigten Seite fest Richtung Süden auszurichten.
 - 1.1.2 **Baufeld 02**
 Innerhalb des Baufelds 02 ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur temporären Unterbringung von Schafen sowie für die Installation technischer Anlagen (Trafo) zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsvorschriften**
 - 2.1 **Baufeld 01**
 Die zulässige **Anlagenhöhe** der Module beträgt 3,00m, gemessen senkrecht von der Oberkante des natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Einzelmoduls. Zwischen der Unterseite der Modulfläche am tiefsten Punkt und der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes ist ein Abstand von mindestens 0,80 cm vorzusehen.
 Die **Tischneigung** ist zwingend mit 30° festgesetzt.
 Zwischen den Modulreihen ist jeweils ein **Mindestabstand** von 4,00m vorzusehen.
 - 2.2 **Baufeld 02**
 Die zulässige **Grundfläche** im Baufeld beträgt 100,00m².
 Die zulässige **Wandhöhe** beträgt 4,00m, gemessen von der Oberkante (OK) der Erdgeschossfertigfußbodendecke (FFB) bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FFB darf maximal 0,30cm oberhalb der Oberkante der Ortsverbindungsstraße im Bereich der Zufahrt liegen.
 Zulässig ist ein **Satteldach** mit mittigem First, einer Dachneigung zwischen 18° und 27° und einem allseitigem Dachüberstand von mind. 0,60m. Als Dacheindeckung sind rote Dachziegel oder Holz zulässig.
 Die **Fassaden** sind aus Holz herzustellen oder mit Holz zu verkleiden.
- 3. Einfriedungen**
 - 3.1 **Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.**
 Einfriedungen der Anlage sind mit einer Höhe von bis zu 2,00m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Zaun ist mit einem Übersteigenschutz auszubilden.
 Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15m als Unterkrichmöglichkeit für Kleintiere vorzusehen. Zulässig sind Zäune aus Drahtgeflecht oder Stabgitter. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen Materialien sind unzulässig.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 **Zufahrt und Ausfahrt:**
 Die Erschließung zum Solarfeld erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzte Zu- und Ausfahrt. Diese ist mit einer Toranlage zu sichern. Bezüglich der Gestaltung und Höhenentwicklung sind die Anforderungen der Ziffer 3.1 des Bebauungsplans heranzuziehen.
- 4.2 **Private Erschließungswege innerhalb des Sondergebiets:**
 Erforderliche Wege zu Bau-, Wartungs- und Instandhaltungszwecken innerhalb der Anlage sind als befestigte Grünwege mit einer Breite von maximal 3,50m anzulegen.

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

- 5.1 **Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A**
 Auf der festgesetzten Fläche ist eine **naturnahe, zwei- bis dreireihige Feldhecke** anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit einem Pflanzraster von 1,50x1,50m. Zwischen den Bäume ist ein Pflanzabstand von mindestens 10m vorzusehen. Es sind immer 3 bis 5 Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu pflanzen.
 Mindestqualität der Sträucher: Heister, H 60-100
 Mindestqualität Bäume: Heister, mB, SU10/12
 Für die Bäume ist eine Verankerung sowie ein Verdunstungsschutz vorzusehen.
 Es sind standortgerechte, autochthone Gehölzarten aus nachfolgender Liste zu verwenden:
Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea	Europ. Hasel
Corylus avellana	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Breitblättriges Pfaffenhütchen
Euonymus latifolius	Faulbaum
Frangula alnus	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Wild-Apfel
Malus communis	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Sal-Weide
Salix caprea	weitere Weiden in standortgerechten Arten je nach Verfügbarkeit im Herkunftsgebiet
Salix spec.	Wasser-Schneeball
Viburnum opulus	

 Bei Bedarf ist entlang der Außengrenzen der Pflanzung ein Verbisschutz vorzusehen.

- 5.2 **Maßnahmen auf Ausgleichsfläche B**
 Auf der Fläche ist ein **artenreicher Saum** zu entwickeln und **Reptilienverstecke** anzulegen. Innerhalb der Fläche sind zudem mindestens 6 Reptilienverstecke in Form von Lesesteinhaufen oder Wurzelstöcken vorzusehen. Die Flächen um die Reptilienverstecke sind nur alle zwei Jahre zu mähen, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, und um Verstecke auch im Altgras zu erhalten. Auf der gesamten Fläche ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Mahd darf regelmäßig nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen.

- 5.3 **Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz im Bereich der Baufelder 01 und 02**
Das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern.
Das von den Solar-Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht weiter gesammelt und abgeleitet werden. Es ist am Ort des Anfalls zu versickern.
Zur Reinigung der Anlagenteile ist die Verwendung von chemischen, boden- und grundwassergefährdenden Reinigungszusätzen unzulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 **Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland / -weide zwischen und unter den Modulreihen**
 Auf baubedingt veränderten Flächen (z.B. im Bereich der Kabeltrassen) ist durch eine Initialsaat (Mahdgutübertragung aus artenreichen Grünlandflächen mit vergleichbaren Standortbedingungen im Umland) ein "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (Biotoptyp G212) zu entwickeln.
 Als dauerhafte Pflege ist sowohl eine Mahd als auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist jeweils unzulässig.
 Die Mahd darf regelmäßig nicht vor dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen und ist auf zwei Mahddurchgänge zu beschränken. Zusätzliche Schröpschnitte sind während der ersten 5 Jahre zur Aushagerung zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen und sachgerecht zu verwerten.
 Anstelle der Mahd ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Zur Vermeidung von Beschädigungen und Gefahren für die Tiere sind oberirdische Kabelteile oder technischen Anlagen wie Wechselrichter entsprechend zu schützen. Weiterhin ist eine zusätzliche Nachpflege (Motorsense, Balkenmäher) auf Liegeflächen der Tiere zur Vermeidung von nitrophilen Arten und Anreicherung von Giftpflanzen, wie z.B. Jakobskreuzkraut, Johanniskraut und Hahnenfuß vorzusehen. Die Nachmahd sollte so zeitnah wie möglich nach der Beweidung durchgeführt werden, damit nicht gefressene Pflanzen nicht zum Auskommen kommen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Zütfütterung ist aufgrund des verstärkten Nährstoffeintrags nicht zulässig.

7. Artenschutzrechtliche Belange

- 7.1 **Beleuchtung**
 Eine Beleuchtung der Anlagen im Baufeld 01 ist unzulässig.
 Am Betriebsgebäude im Baufeld 02 sind die Außenbeleuchtungen mit einem Bewegungsmelder vorzusehen. Die Leuchtkörper sind so auszurichten, dass Streulicht nach Oben und zur Seite weitgehend vermieden wird. Als Beleuchtungsmittel sind warmweiße Lampen mit einem Spektralbereich von unter 400nm zu wählen. Bei der Ausführung der Gehäuse ist auf eine langlebige und dichte Ausbildung zu achten, so dass keine Insekten ins innere der Lampe gelangen.
- 7.2 **Bauzeitenregelung**
Die Bauzeit ist zum Schutz von Brutvögel nur in der Zeit zwischen dem 01.08. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Die Bauarbeiten sind nur außerhalb der Nacht- und Dämmerungszeiten (=1 Stunde vor Sonnen- auf bzw. Untergang) zulässig. Ausleuchtungen der Baustelle sind unzulässig.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 8.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind unzulässig.

9. Abstandsflächen

- 9.1 Zur Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 59 sind für das geplante Betriebsgebäude im Baufeld 02 abweichende Abstandsflächen zulässig. Im Übrigen gilt die kommunale Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

10. Zeitraum der zulässigen Nutzung und Folgenutzung

- 10.1 Das in den Ziffern 1 bis 9 des Bebauungsplans festgesetzte Baurecht gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage. Danach sind sämtliche bauliche und technische Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Gebäude mit Fundamenten, Einfriedungen etc. rücksichtsfrei zu entfernen und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wiederherzustellen. Hierzu sind eine Rückbaubürgschaft und eine Rekultivierungsbürgschaft bei der Eingabeplanung nachzuweisen. Die Rückbaupflichtung betrifft nicht die hergestellten Ausgleichsmaßnahmen. Hier ist ggf. die Rückholklausel nach BayNatschG anzuwenden. (§35 Abs. 5 BauGB; §179 Abs.1 BauGB)

E. Hinweise durch Text

- 1. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannt Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 2. **Wassersensibles Gebiet:** Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Die wird dringend empfohlen, sensibel bauliche Anlagen so dicht zu gestalten, dass diese vor eindringendes Oberflächen- oder Grundwasser ausreichend geschützt sind. **Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind unzulässig.**
- 3. **Versorgungsleitungen:** Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden. Die Versorger sind vorab zu informieren.
- 4. **Maßgenauigkeit:** Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Verfahrensvermerke

- 1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung am über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gefasst.
- 5. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 6. **Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit von bis stattgefunden.
- 7. **Abwägung:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
- 8. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Oberaudorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den
Justus Pfeifer Erster Bürgermeister
Ausgefertigt
Ruhpolding, den
Justus Pfeifer Erster Bürgermeister
10. Öffentliche Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenomen.
Ruhpolding, den
Justus Pfeifer Erster Bürgermeister

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlagen Zeller-Hof"

Entwurf

erstellt: 30.04.2024
 geändert: 17.09.2024
 Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf rot hervorgehoben

Bearbeiter/in:	Bad Kohlgrub, den 17.09.2024
Prof. Dr. U. Probstl-Haider Dipl.-Ing. B. Reiser	
	Dr. Ulrike Probstl-Haider

N

 M 1:1.000

AGL
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
 Institut für Ökologische Forschung

HRB 289685
 Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probstl-Haider
 Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehweg 1
 82433 Bad Kohlgrub
 fon 0049-(0)8845-75 72 630
 office@agl-proebstl.de | www.agl-proebstl.de