



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
Bebauungsplan 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 - Modultische) 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
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 03.2024)

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 Modultischen 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 Unterkante der Modultische 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 3,00m, 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 der Anlage sind mit einer Höhe von bis zu 2,30m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Zaun ist mit einem Übersteigschutz auszubilden. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15m als Unterkriechmöglichkeit 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 vom maximal 3,50m anzulegen.

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

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" (Biototyp 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 Kabelleite 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 Aussamen kommen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Zufütterung 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.

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 Abstandsflächenentiefe 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. ruckstandslos zu entfernen und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit wiederherzustellen. Hierzu sind eine Rückbaubürgschaft und eine Rekultivierungsbürgschaft bei der Eingabepflicht nachzuweisen. Die Rückbaupflicht 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

- Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Boden- und Grundwasserschutz:** Zur Reinigung der Anlagenteile ist die Verwendung von chemischen, boden- und grundwassergefährdenden Reinigungszusätzen unzulässig.

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.

Maßgenauigkeit: Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des digitalen katasteramtlichen Lageplans gefertigt. Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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.
- Biligungs- 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.
- Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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.
- Abwägung:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen.
Ruhpolding, den
Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister
- 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

- 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 aufgenommen.
Ruhpolding, den
Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein**

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

Vorentwurf

erstellt: 30.04.2024
geändert:

Bearbeiter/in: Bad Kohlgrub, den 30.04.2024
Prof. Dr. U. Probstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Dr. Ulrike Probstl-Haider

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

Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.