



Lageplanausschnitt Solarpark (Flur Nr. 25, 26/1, 27/3 und 31; Gmrkg. Eglsee)

Planteil A - Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO
PVA

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-Photovoltaikanlage 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 Modulare als Trackeranlage in Ost-West-Ausrichtung sowie notwendiger Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter)
Bearbeitung der Fläche unterhalb der Anlage nach Bewirtschaftungskonzept in Absprache mit dem Landwirtschaftsamr (15.511 m²)

Fläche innerhalb des Geltungsbereiches aber außerhalb der Baulflächen, die weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht (7.990 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 (597 m²)

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, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig: (445 m²)

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

Anlage eines Blühstreifens aus Druschgut oder alternativ von nährstoffreichen Hochstaudenfluren
Begrünung gemäß T 2.5 (2.075 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans (27.387 m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in m

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

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, 27/3 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 Aufständigung 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 Versorgungsleitungen
- Zuwegungen und innere Erschließung in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterterrassen etc.)
- Einfriedung durch einen Zaun mit Übersteigenschutz (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 Baulfläche)
Die Höhe der Oberkante der Trafostationen, Batterienanlagen und Wechselrichter ist bis max. 5,00m zulässig (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Schnittpunkt Dachhaut und Wandfläche).
Benötigte Gebäude wie Trafostaus, 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
- Zaunorte sind 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 Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage.
Sämtliche bauliche Konstruktionsstelle 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 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 Fahrwegen und Stellflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen o.ä.).

T 2.2 Pflege von Modulen, Aufständungen, Freiflächen

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständungen 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-/Pfahlfundamente oder Betonauflagerstützen zum Einsatz. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, dass kein Kühlmittel in den Boden gelangen kann.
Die Aufständungen 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 Bodenschutzkonzeptes 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 Grünlandanpflanzung durch eine Mähgutübertragung (in Zusammenarbeit mit dem LPV Passau) mit einer geeigneten Spenderfläche aus dem Gemeindegebiet herzustellen. Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Zusammenarbeit mit dem LPV Passau auszuwählen. Es ist zeitnah mit dem LPV Kontakt aufzunehmen, sodass genügend regionales Druschgut zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte keine geeignete Spenderfläche zur Verfügung stehen, kann alternativ dazu regionales Druschgut/ oder Regionalsaatgut aus dem Ursprungsgebiet „Unterbayerisches Hügel- und Plattenregion“ UG 16 verwendet werden.
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 Wasserdargebot wird in den ersten drei bis fünf Jahren bei hohem Aufwuchs eine dreischürige Mahd bzw. Nachweide oder Nachmahd nach Beweidung festgesetzt.
Im Anschluss bzw. bei geringen Aufwuchs kann 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.
Mahdtermine 3-schürige Mahd: Anfang April, ab Mitte Juli und Ende September
2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor dem 15.6.
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 als Mähgutübertragung - in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Passau (LPV; Ansprechpartner Herr Elender). Es ist zeitnah mit dem LPV Kontakt aufzunehmen, sodass genügend regionales Druschgut zur Verfügung gestellt werden kann. Ein bis zweimal jährliche Mahd. Erste Mahd ab Mitte Juni mit Balkenmäher. Für die Insekten sollen Brachestreifen (ca. 10% der Fläche) angelegt werden, die den Standort jährlich wechseln (=rotierende Bracheflächen). Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

Nährstoffreiche Hochstaudenfluren:

Die Bepflanzung hat mit autochthonen Pflanzen zu erfolgen (Echtes Mädesüß (als dominierende Art), beigemischt mit Blutweiderich, Weidenröschen, verschiedene Kälberkröpf-Arten, Gilbweiderich, Wasserdost u. dgl.). Regelmäßig sind Sichtkontrollen auszuführen bei denen invasive Neophyten und Gehölze entfernt werden. Alle zwei Jahre ist abschnittsweise, zwischen November und Januar, mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Pflanzungen sind bei Ausfall zu ergänzen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

T 2.6 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen 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 Landbewirtschaftung 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 VAVS) 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 Aufständungen ist nicht zulässig.

T 3.3 Lärmemissionen

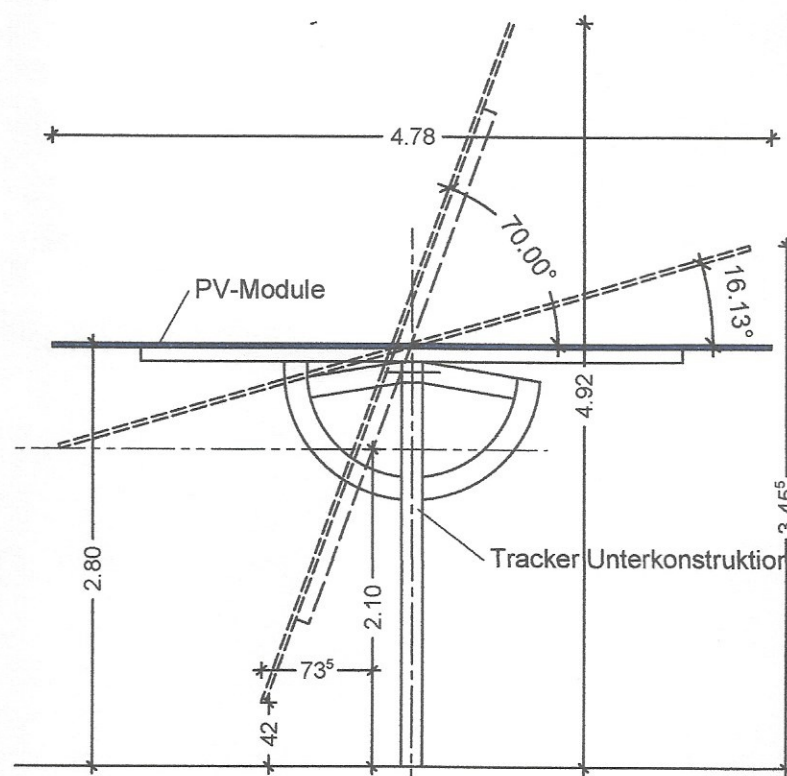
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

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.

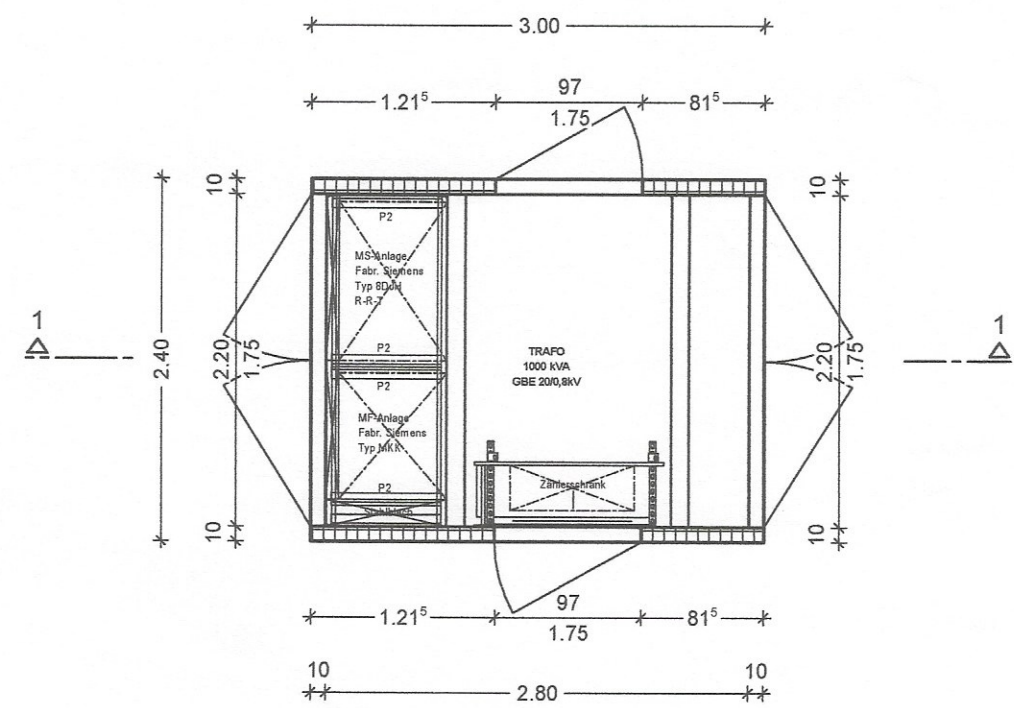
T 3.5 Wasserleitung

Die vorhandene Trinkwasserhauptleitung darf links und rechts der Trasse in einem Bereich von jeweils 3,0 m nicht überbaut werden.
Die Zugänglichkeit der Trinkwasserhauptleitung muss für den Zweckverband jederzeit möglich sein.
Vor Baubeginn ist der genaue Verlauf der Trinkwasserhauptleitung mit dem Zweckverband abzustimmen.



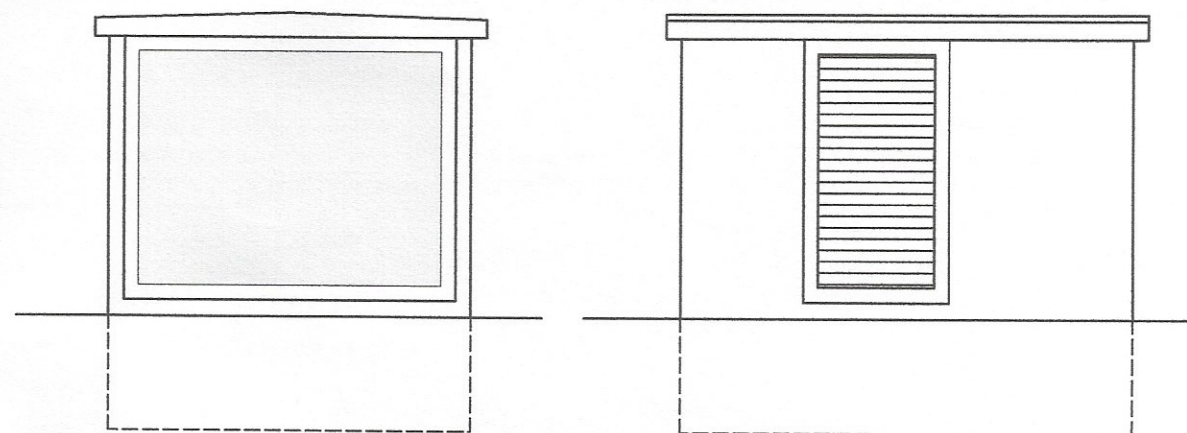
Schnitt Tracker 70°

M=1:50



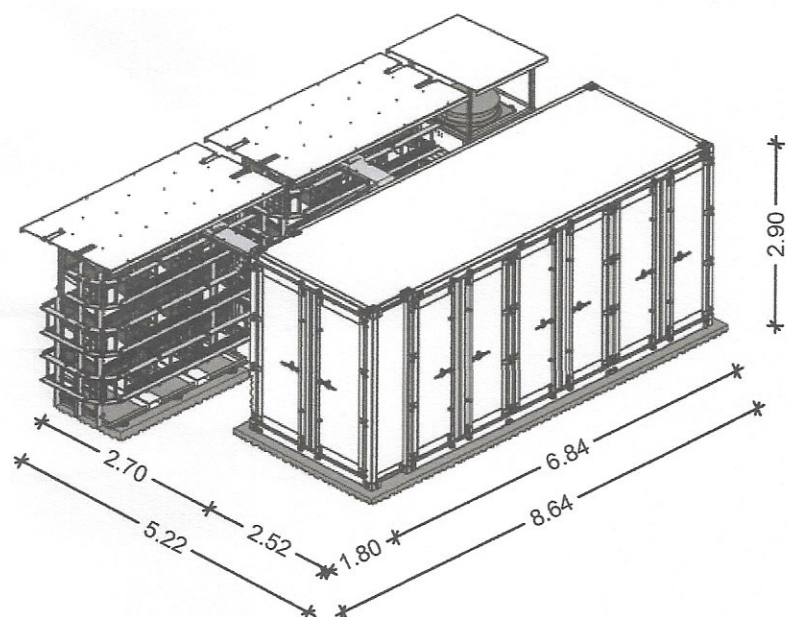
Grundriss Trafogebäude

M=1:50



Ansichten Trafogebäude

M=1:50



Batteriespeicher mit Kühlung und Wechselrichter o.M.

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 14.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Eglsee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2024 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 16.10.2024 hat in der Zeit vom 29.11.2024 bis 30.12.2024 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 16.10.2024 hat in der Zeit vom 29.11.2024 bis 30.12.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2025 bis 04.08.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2025 bis 04.08.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom 14.11.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Eglsee" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2025 als Satzung beschlossen.

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Ruhstorf a.d. Rott, den 13 JAN 2026

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Eglsee" wurde am 14.11.2024 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 14 JAN 2026

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

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

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Nicolay
Heidestraße 21
94060 Pocking

Maßstab: 1:1.000

Stand: 03.09.2025

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

