

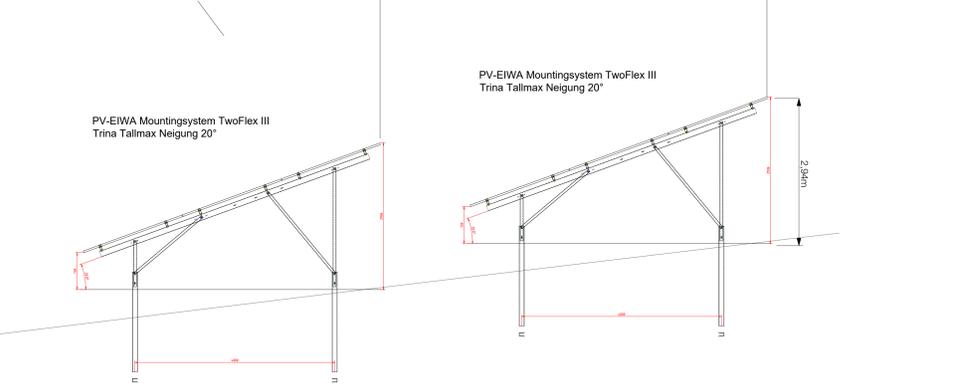
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## SONDERGEBIET "SOLARPARK OBERZEILING"

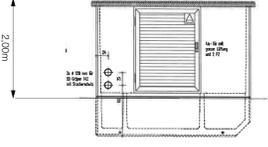
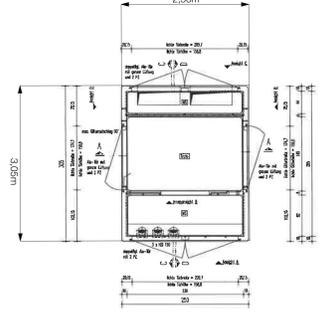
Fl.Nr.Tfl. 488, 510; Gemarkung Peterskirchen; Stadt Eggenfelden



Detail Modultische M. 1/50  
- Fundamentierung n. Festsetzung Nr. III. - 1.1  
Die Modul-Aufstellung erfolgt in Reihen mit Abständen von 7,75m. Aufstellhöhe max. 3,00m



Trafostation / Grundriss - Ansicht M. 1/50  
Aussenabmessungen 2,50m Breit / 3,05m Lang / Höhe 2,00m



### I. PRÄAMBEL

Die Stadt Eggenfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" als Satzung.

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom ..... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

**1.2 Bestandteile der Satzung**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" besteht aus:  
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom ..... und den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom .....  
3) Umweltbericht vom .....

Stadt Eggenfelden, den ..... Martin Biber, 1. Bürgermeister

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone  
SO  
Art der baulichen Nutzung  
GRZ 0,35 FD, PD max. 6°  
Dachform und Dachneigung v. Betriebsgebäuden  
WH 3,00 AH 3,00  
Wandhöhe Betriebsgebäude  
Austretende Kollktoren

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 SO** Sonaliges Sondergebiet Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage)  
Zulässig sind:  
- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung  
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen  
- Einfriedungen  
- Anlagen zur Speicherung v. Strom

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 GRZ 0,35** Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**2.2 WH 3,00** Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand § 18 BauNVO

**AH 3,00** Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage § 18 BauNVO

**3. Baugrenzen, Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO

**3.1 Baugrenze** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren sowie die Errichtung von Betriebsgebäuden (Trafo-/Wechselrichterstationen) zulässig. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation, Stromspeicher) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

**3.2 Dachform** Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude

**FD** Flachdach  
**PD** Pultdach mit zulässiger Dachneigung v. max. 6°

**4. Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB

**4.1** Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff.

**4.2** Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. - extensiv genutzte Wiesenflächen

**5. Sonstige Festsetzungen**

**5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

**5.2** Zu- und Ausfahrt zur Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**5.3** Einfriedung und Toranlage s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1

**6. Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen**

**6.1** Digitale Flurkarte mit amtlichen Grenzen  
Datenquelle: Geodaten Online

**6.2** Bestehende Gebäude II. Flurkarte m. Umgrenzungslinie

**6.3** Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 47 AGBGB

**6.4** Regellebemassung

**6.5** PV-Modulreihen / Belegungsplan

**6.6** Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise

**6.7** Wegerecht / Feldzufahrt

**6.8** Sichtdreieck 200m / Information bez. Hofausfahrt

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 61 BayGO

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage**  
Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren. Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingearmte oder eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungs-tiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt auszuführen.

**1.2 Betriebsgebäude**  
Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigteilbauweise zulässig. Die Außenwände sind als mit gedeckten Farben gestrichene oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die zulässigen Dachneigungen sind:  
- Dachziegel oder Betondecksteine, matt, in Braun- oder Rottönen  
- Blechdachdeckungen grau, mit matter Oberfläche  
- Flachdächer sind als Folendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesaufkast zulässig.

**2. Gestaltung der Außenanlagen**

**2.1 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschendrahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit Obersteigeschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten und eingearmte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild, Amphibien und Reptilien hat. Auf einem Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und die ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich ist zu achten.

**2.2** Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abhöbungen sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind.

**2.3 Art der Flächenbefestigung**  
Die Zufahrt sowie der erforderliche Pflegeweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterterrassen) zu befestigen.

**2.4 Werbeanlagen**  
Eine Werbeanlagen ist nur in Form einer Informationstafel zulässig. Die Ansichtsfäche darf nicht mehr als 4 qm betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

**3. Grünordnung**

**3.1 Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung**

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.

Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar in der auf die Fertigstellung der Freiflächen PV folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgetilgte Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Die Ansaaten sind aus RegioSaat des Naturraums LRT 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" herzustellen. Die Flächen sind nach Aufstellung der Modulreihen und Anpflanzung der Gehölzpflanzungen anzusehen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

**3.2 Grünflächen - Kompensationsflächen n. Biotopwertliste (s. Anlage Umweltber.)**

**3.2.1 (G) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510**  
Innerhalb der Modul-Aufstellfläche Baugrenze, mit einer Flächengröße von ca. 35.100 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusehen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modulreihen und Pflanzung der Bäume und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushaagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren.

Pflege: In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 malig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jeden Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Bruchteile von 5% der Gesamtfläche vorzusehen. Alternativ zur Mahd, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich.

Untersagung: Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit Spritzmitteln zu behandeln.

**3.2.2 (G) Anlage einer 1-reihigen freiliegenden mesophilen Hecke**  
Umgrenzung der Freiflächen Photovoltaikanlage ist eine 1-reihige freiliegende Hecke mit einer Pflanzqualität n. Punkt 3.1; Sträucher als v.Str. 60-100 cm (v.Str. = verpflanzter Strauch) zu verwendende Arten siehe Punkt 3.2.3.

Anlage: Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe von 1,50m ist einzuhalten. Die Hecke ist einreihig anzulegen bei einer Breite von < 3,00m.

Pflege: Nach Anlage der Gehölzpflanzungen ist diese dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und es sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Entwicklungsschritte der Hecke sind zugelassen. Der entstehende Krautraum ist extensiv zu pflegen.

Untersagung: Der Rückschnitt der Gehölze wird untersagt. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen wird untersagt.

**3.2.3 Pflanzliste mesophile Hecke**

Sträucher	%-Anteil in der Pflanzung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	10%
Carpinus betulus	Gew. Hainbuche	5%
Cornus sanguinea	Roter Harttriegel	10%
Cornus mas	Kornelkirsche	10%
Corylus avellana	Hassel	5%
Eurotymus europ.	Gew. Pfaffenhütchen	5%
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster	15%
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	5%
Rosa multiflora	Vieblütlige-Rose	10%
Rosa canina	Hunds-Rose	10%
Salix purpurea	Purpur-Weide	10%
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	5%

**3.3 Schutz des Oberbodens**  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

### IV. Zusätzliche Festsetzungen

**4.1 Niederschlagswasser**  
Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen. Durch die Modulaufgabe wird die Regenwasser-menge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modulfäche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

**4.2 Bodendenkmäler**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist unverzüglich das LRA Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**4.3 Nachzügliger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromspeisung)**  
Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Gebäude, Einfriedung) innerhalb von 6 Monaten vollständig abzubauen, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. entsorgen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen, so dass es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

**4.4 Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereiches**  
Im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen kann es zu schädlichen Einwirkungen auf die PV-Anlage kommen (Staub, Düngemittel, Brantkalk, Steinschlag, Baumwurf, herabfallende Baumteile). Diese sind entschädigungsguts zu düden. Der Vorhabenenträger hat gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

**4.5 Brandschutz**  
**Löschwasserversorgung und Löschwassermenge:** Die Löschwasser-versorgung und Menge ist mit einem Zeitaltsatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsteilblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-versorgung" nachzuweisen. Zum Bauantrag ist eine schriftliche Bestätigung beizubringen, die die Belange des Brandschutzes und die Versorgung abschließend behandelt.

**Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungsweg und Flächen für die Feuerwehr:** Angaben zu Zugängen, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen hier ZfL A.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1.11 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14039 dem Bauantrag hinzuzufügen.

**4.6 Blendwirkungen gegenüber bestehender Bebauung**  
Um Blendwirkungen der Modulreihen gegenüber bestehenden Bebauung ausschließen zu können sind im Süd-, Süd-Westen und Süd-Osten der Anlage die Pflanzabstände der Hecke zu verringern. S. Punkt 3.2.2 (Pflanzabstand 1,00 m).

**4.7 Reinigung der Anlagenteile und Modulfächen**  
Alle Modulfächen und Anlagenteile dürfen ausschließlich mit biologisch abbaubaren und nicht wassergefährdenden Reinigern aktiv gereinigt werden.

**V. Hinweise**

- Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt Eggenfelden an das Landesamt für Umwelt zu melden.

- Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.

- Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des LfU zu berücksichtigen.

### STADT EGGENFELDEN

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan n. § 12 BauGB

#### Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling"

Fl.Nr.Tfl. 488 u. 510, Gemarkung Peterskirchen, Stadt Eggenfelden

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Eggenfelden

a) Aufstellungsbeschluss vom 30.05.2023 örtlich bekannt gemacht am 01.06.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 27.06.2023 in der Zeit vom ..... bis ..... durch örtliche Bekanntmachung. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 27.06.2023 in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB)

d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (auch auf Internet-Homepage der Stadt Eggenfelden); bekannt gemacht am ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB)

e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom ..... bis .....

f) Satzungsbeschluss am ..... für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-fassung vom .....

Eggenfelden, den ..... (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eggenfelden, den ..... (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

h) Bekanntmachung der Genehmigung am ..... Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Eggenfelden, den ..... (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Stadt Eggenfelden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

### VORENTWURFSFASSUNG VOM 27.06.2023

Planinhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1/1000; Details M. 1/50

Auftraggeber STADT EGGENFELDEN  
vert. durch Hr. 1. BGM Martin Biber  
Rathausplatz 1

84307 Eggenfelden

Unterschrift 1. Bürgermeister Martin Biber

Planverfasser AR  
Achim Ruhland - Landschaftsarchitekt

Landchaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 84428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info@ar-land . de

AR  
Achim Ruhland - Landschaftsarchitekt

Landchaftsarchitekt  
Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 84428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info@ar-land . de