

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RATTENBERG
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

„Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik Reibener Hof“

- Satzung -

Vorhabensträger:

Josef Schegerer
Reiben 1
94357 Konzell

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke.....	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Systemschnitt und Legende	6
4	Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt	9
5	Textliche Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
5.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	11
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	11
5.3	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	11
5.4	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	11
5.5	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	11
5.6	Oberflächenentwässerung	12
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.7.1	Bodenschutz	12
5.7.2	Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten	12
5.7.3	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB	13
5.7.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
5.7.5	Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	14
5.7.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	14
6	Textliche Hinweise und Empfehlungen	15
7	Vorhabensbeschreibung	18

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) erlässt die Gemeinde Rattenberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „**Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik Reibener Hof**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 2779/3 (TF), 2780, 2781 (TF) und 2781/1 der Gemarkung Rattenberg, Gemeinde Rattenberg mit insgesamt 22.404 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Systemschnitt und Legende
4. Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt
5. Textliche Festsetzungen
6. Textliche Hinweise und Empfehlungen
7. Vorhabensbeschreibung

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rattenberg, den _____

Erster Bürgermeister Dieter Schröfl

(Siegel)

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2023 hat in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2023 hat in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____. bis _____._____._____. öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____._____. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____. als Satzung beschlossen.

Rattenberg, den _____

Erster Bürgermeister Dieter Schröfl

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Rattenberg, den _____

Erster Bürgermeister Dieter Schröfl

(Siegel)

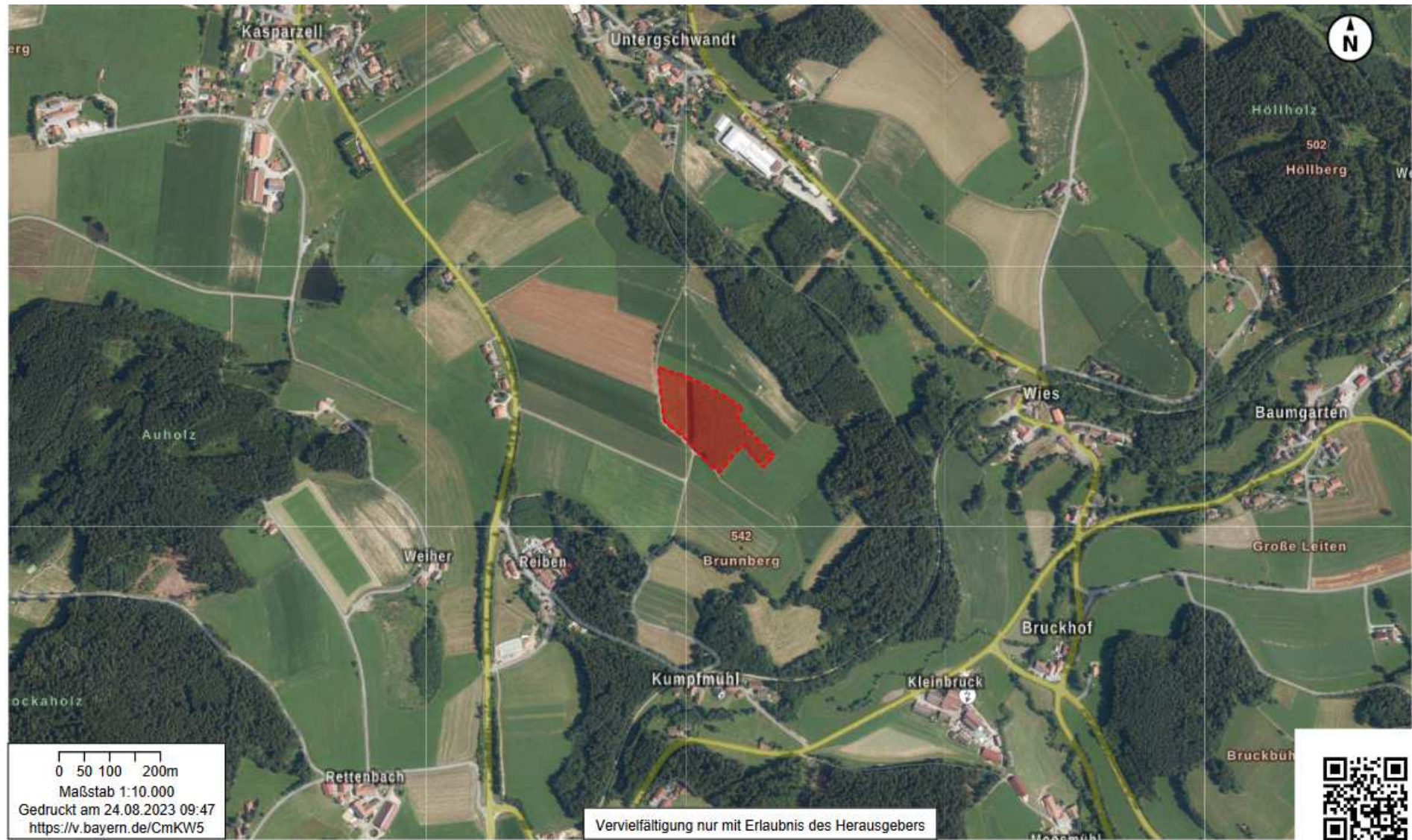
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____. gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rattenberg, den _____

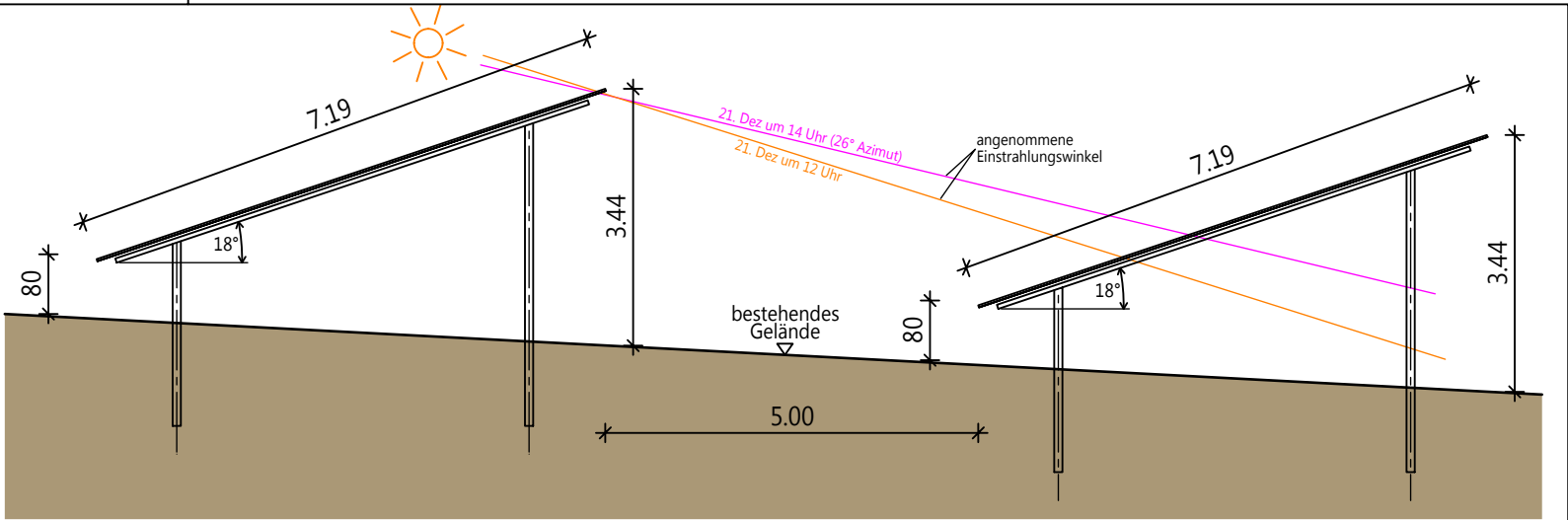
Erster Bürgermeister Dieter Schröfl

(Siegel)

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Systemschnitt und Legende



Systemschnitt als Hinweis: PV-Module
Maßstab 1:100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
"Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik Reibener Hof"



Planzeichnung



M 1:1.000

Vorhabensträger:

Josef Schegerer
Reiben 1
94357 Konzell

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Günther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.4.2 Sonstige Sondergebiete - PV - Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



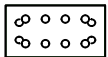
3.5 Baugrenze

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



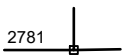
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Bestandshöhenlinien gemäß Befliegung in m ü. NHN

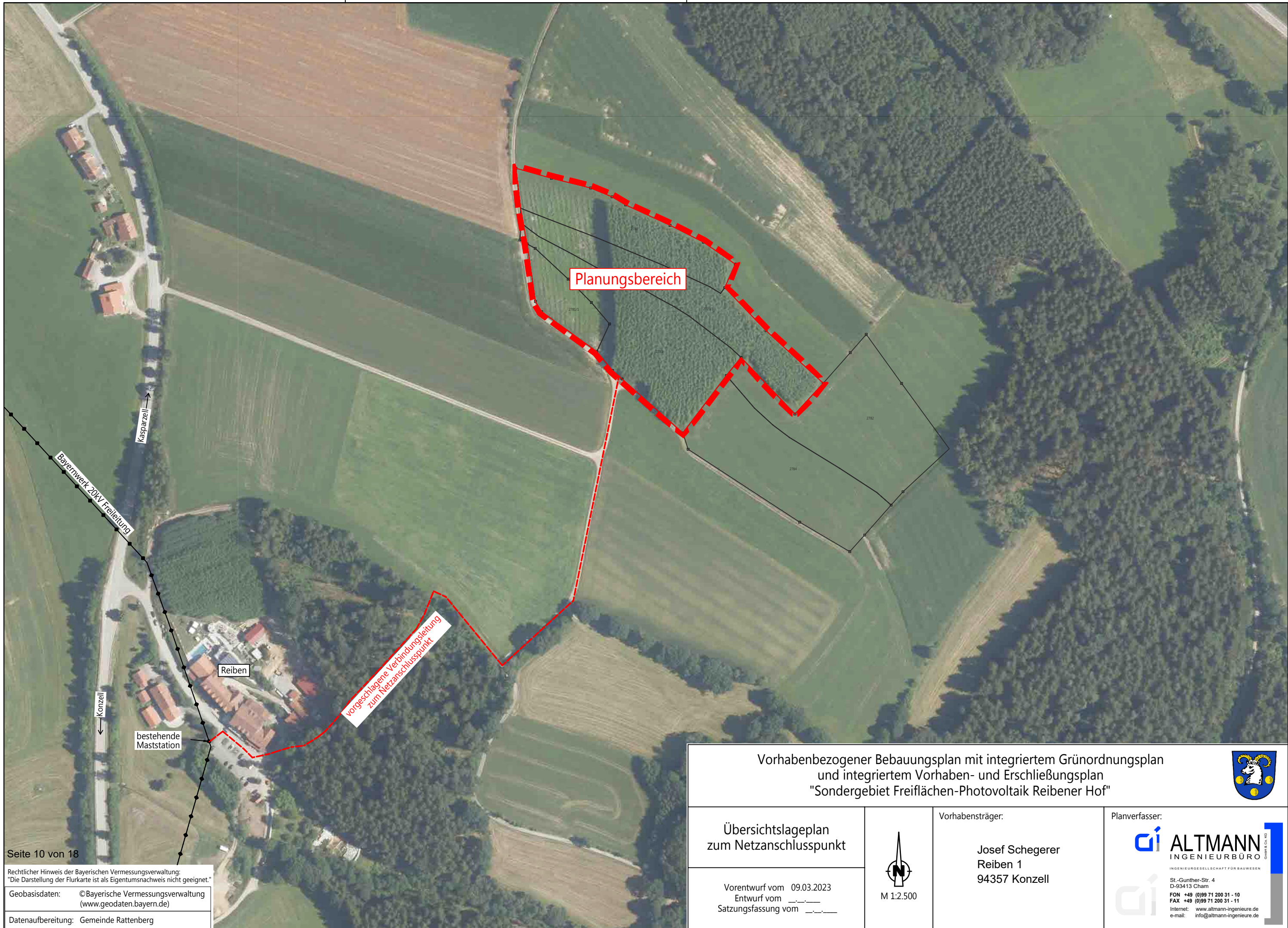


geplante PV-Module



geplante Verbindungsleitung zum Netzanschlusspunkt (siehe Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt)

4 Übersichtslageplan zum Netzanschlusspunkt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik Reibener Hof"			
Übersichtslageplan zum Netzanchlusspunkt	 M 1:2.500	Vorhabensträger: Josef Schegerer Reiben 1 94357 Konzell	Planverfasser:  ALTMANN INGENIEURBÜRO Gründer & Co. KG St.-Günther-Str. 4 D-93413 Cham FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11 Internet: www.altmann-ingenieure.de e-mail: info@altmann-ingenieure.de
Vorentwurf vom 09.03.2023 Entwurf vom ____ Satzungsfassung vom ____			

5 Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (PV) festgesetzt.

Das SO_{PV} dient der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die der Erzeugung, Entwicklung, Nutzung und Leitung erneuerbarer Energien dienen,
- die Errichtung von starren Photovoltaik-Modulreihen, befestigt durch Bodenanker,
- die Errichtung einer Trafo-Station,
- erforderliche Erschließungswege,
- mit dem Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Module sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für Betriebs- und Nebengebäude wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die Modulreihen werden mit einer maximal zulässigen Höhe von 3,50 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante, oberer Bezugspunkt ist der obere Dachabschluss (First, Attika) von baulichen Anlagen bzw. die Oberkante der Solarmodule.

5.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten.

5.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

5.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Pult- und Flachdächer in Rot-, Braun- oder Grautönen festgesetzt.
---------	--

Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über/unter dem natürlichen Gelände zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Stützwände sind nicht zulässig.
Einfriedungen:	Als Einfriedungen sind sockellose Metall-, Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen eine Maximalhöhe von 2,15 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Zaunsäulen als Einzelfundamente sind zulässig.
Beleuchtung:	unzulässig

5.6 Oberflächenentwässerung

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind zulässig.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

5.7.1 Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

5.7.2 Gewässerschutz; Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit, wie z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Wegen nicht zugeführt werden kann.

5.7.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen werden allen Flurstücken des Sondergebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Vorhabenträgers erbracht werden. Es handelt sich dabei um Teilflächen der Flurstücke Nr. 2779/3 (TF), 2780, 2781 (TF) und 2781/1 der Gemarkung Rattenberg, Gemeinde Rattenberg auf insgesamt 19.349 m².

Auf den nicht überbauten Flächen sowie den Flächen unterhalb der Photovoltaik-Module ist kräuterreicher Wiesen- oder Landschaftsrasen mit autochtonem Pflanzgut anzusäen und extensiv durch 1–2-malige Mahd/Jahr zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind an das LfU zu melden und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ ist eine Beweidung der Flächen zulässig.

5.7.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Anpflanzung von Sträuchern zur Randeingrünung
Maßnahmentyp: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	
Lage der Fläche: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik Reibener Hof“ Gemarkung: Rattenberg Flurstücke Nr.: 2779/3 (TF), 2780 (TF), 2781 (TF) und 2781/1 (TF) Fläche gesamt: ca. 3.055 m ²	
Ziele der Maßnahmen: Randeingrünung, Sichtschutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Auftrag einer nährstoffreichen Mutterbodenschicht ▪ mind. 2 – reihige Anpflanzung standortheimischer, autochtoner Sträucher ▪ je nach Lage punktuelle Anpflanzung oder in Kleingruppen ▪ Entwicklung eines Altgrasstreifens hin zu landwirtschaftlich genutzten und öffentlichen Flächen ▪ Verwendung autochtonem Pflanzgutes	
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung	
Ausführung Herstellung: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) bis 20 % Ausfall Strauchpflanzungen kein Ersatz (2) Ausmähen der Sträucher nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Wachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden (3) 1 – 2 jährige Mahd der Altgrasstreifen zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs (4) Läuterung nach ca. 7 Jahren (5) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (6) Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.	

(7) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausführung Pflege: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Vorhabensträger
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle)

5.7.5 Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mind. 1,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in dem genannten Abstand an Anpflanzungen vorbeizuführen.

5.7.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Anlagenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Eine Anfahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist nicht erforderlich.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	Im Bauantrag ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Beim Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Erforderlich sind der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Grünflächen sowie Angaben zu Pflanzenarten, -größen und -qualitäten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Hang- und Schichtenwasser	Das Planungsgebiet ist von Süden nach Nordosten geneigt. Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude-, Modul- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belastigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Landwirtschaft	Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Diese hiervon ausgehenden Emissionen sind zu dulden. Eine Verunkrautung der Planungsflächen sollte verhindert werden, damit das Aussamen evtl. Schadpflanzen und die damit verbundene Beeinträchtigung von Kulturpflanzen der Nachbarflächen vermieden wird. Der südlich und westlich angrenzende Flurweg bleibt im Bestand erhalten.
Niederschlagswasser(entsorgung)	Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern. Gesammeltes Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen. Die Funktionserhaltung von evtl. vorhandenen Drainagen ist im Hinblick auf benachbarte Grundstücke sicherzustellen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Ein Anschluss ist nicht erforderlich.
Strom(versorgung)	Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

	Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Trinkwasser(ver-sorgung)	Ein Anschluss ist nicht erforderlich.
Wassergefähr-dende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

7 Vorhabensbeschreibung

Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemeinde Rattenberg.

Die Errichtung und Finanzierung der Anlage erfolgt über den Vorhabensträger Josef Schegger, Reiben 1 in 94357 Konzell.

Der Vorhabensträger ist bereits Eigentümer der Flurstücke Nr. 2779/3 (TF), 2780, 2781 (TF) und 2781/1 der Gemarkung Rattenberg, Gemeinde Rattenberg.

Mit dem hier erzeugten Strom soll das benachbarte Hotel des Vorhabensträgers versorgt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Einspeisung in das örtliche Netz der Bayernwerk, der Einspeisepunkt befindet sich südlich der Hotelanlage.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Vorhaben

Die Flurstücke Nr. 2779/3 (TF), 2780, 2781 (TF) und 2781/1 der Gemarkung Rattenberg, Gemeinde Rattenberg, liegen nordöstlich des Ortsteils Reiben.

Die Flächen wurden bisher als Kurzumtriebsplantage für die hoteleigene Energieversorgung genutzt. Diese Nutzung ist nicht mehr erforderlich, die Flächen wurden bereits gerodet.

Die Flächen wurden bereits gerodet und sind somit als landwirtschaftliche Fläche einzustufen.

Die Flächen sind von Süden nach Nordosten geneigt.

Im Umfeld grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen grenzt ein öffentlicher Flurweg an, der im Bestand auch weiterhin erhalten bleibt.

Die Flurstücke umfassen eine Fläche von ca. 22.404 m².

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 3.532 PV-Modulen, welche auf aufgeständerten Modul-Tischen in Südost-Nordwest-Ausrichtung aufliegen, die mit einem Bodenanker im Untergrund befestigt sind. Die Modul-Tische liegen auf der vorderen/niedrigeren Seite ca. 0,80 m, auf der hinteren/höheren Seite ca. 3,44 m über der Geländeoberkante und sind ca. 18° geneigt.

Zusätzlich dazu ist die Errichtung einer Trafo-Station erforderlich. Die baulichen Anlagen passen sich hierbei dem natürlichen Geländeverlauf an. Damit erfolgen nur kleinteilige Flächenversiegelungen.

Eine Voranfrage zum Anschluss der Anlage an das Mittelspannungsnetz der Bayernwerk konnte bereits positiv beantwortet werden.

Die Flächen unterhalb der Modultische werden extensiv bewirtschaftet, z.B. als Schafweide oder Blühwiese. An den Randflächen erfolgt eine Randeingrünung in Form von Strauchpflanzungen, um die Anlage hin zur freien Landschaft einzugrünen.

Die Anlage ist über die bestehenden öffentlichen Flurwege im Süden und Westen erschlossen. Anschlüsse an das Trinkwasser- oder Entwässerungssystem sind nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser wird auf den Flächen ortsnahe versickert.

Nach Aufgabe der Nutzung ist ein Rückbau der Anlage durch den Vorhabensträger vorgesehen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist möglich.