

# STADT OSTERHOFEN



**DECKBLATT NR. 1**

---

## **Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Langenamming-Süd“**

---

DATUM                      16.05.2023  
STAND                      SATZUNGSFASSUNG

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Die Stadt Osterhofen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

, Art. 81 der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

und Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist diesen diese Bebauungsplanänderung als

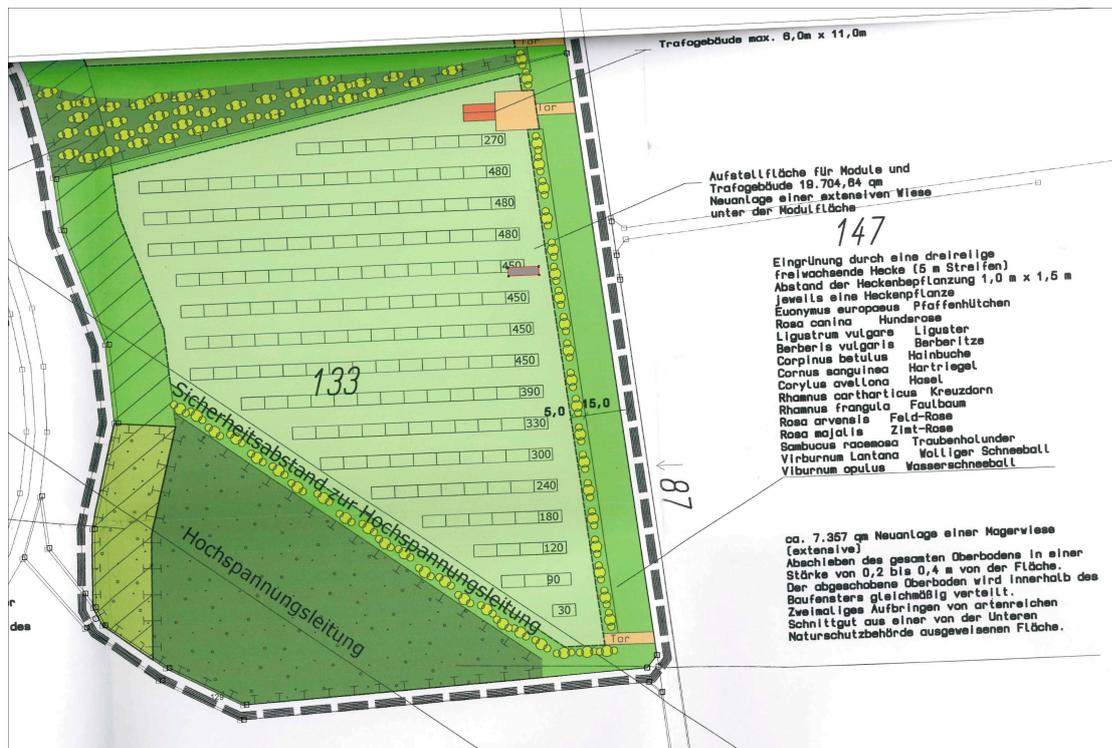
## S a t z u n g .

Die Satzung besteht aus

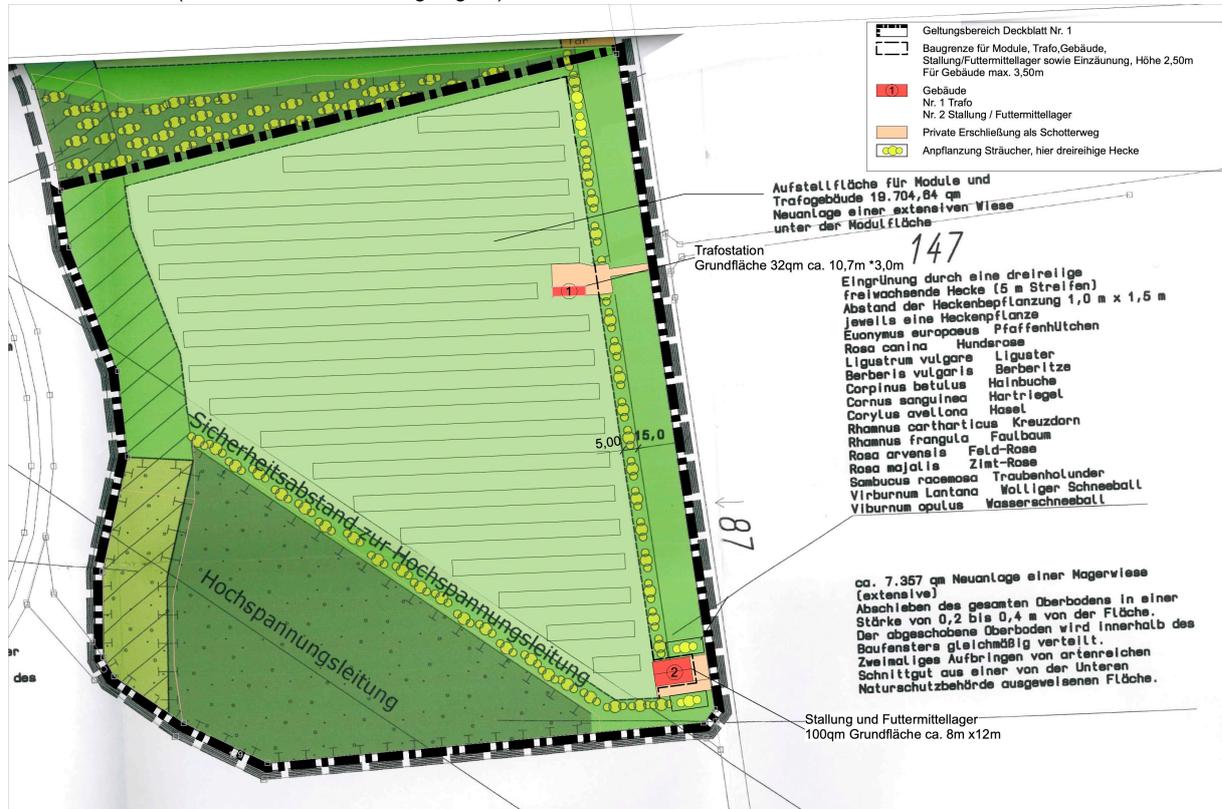
- **Teil A:** bisherige Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil B:** geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil C:** geänderte Festsetzungen durch Text
- **Teil D:** geänderte Hinweise durch Text
- **Teil E:** geänderte Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzung
- **Teil E:** Begründung
- **Verfahrensvermerke**
- **Planzeichnung** Deckblatt Nr. 1 Maßstab 1:1000

- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft die Flurnummer 133 Teilfläche der Gemarkung Langenamming.
- II. Der bisherige Planteil wird innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr.1 durch den Planteil des Deckblattes Nr. 1 ersetzt
- III. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen gelten nur für einen Teilbereich der Flurnummer 133 Gemarkung Langenamming.
- IV. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.Oktober.2009

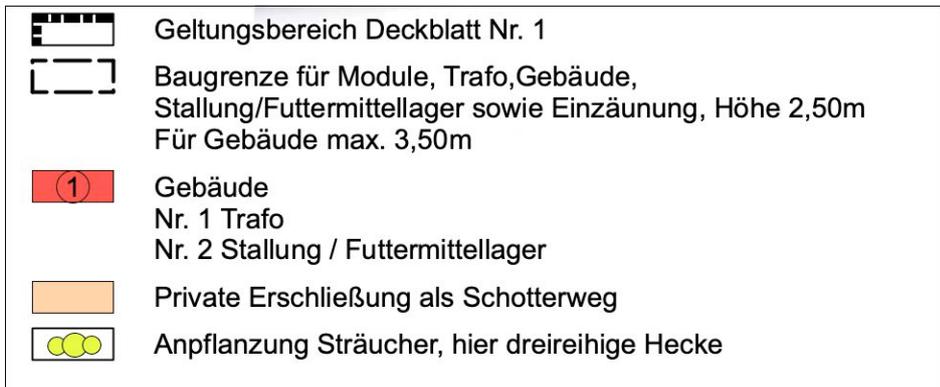
## TEIL A) bisherige Festsetzungen durch Planzeichen (zur Maßentnahme nicht geeignet)



## TEIL B) geänderte Festsetzungen durch Planzeichen (zur Maßentnahme nicht geeignet)



### Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen



### Geänderte Hinweise durch Planzeichen

**Keine Änderungen erforderlich.**

## **TEIL C)** geänderte Festsetzungen durch Text

- 1.1 Größe Trafogebäude: max. Breite 6,0m  
(= Gebäude Nr.1) max. Länge 11,0m
- Größe Stallung: max. Breite 8,0m  
(= Gebäude Nr.2) max. Länge 14,0m

- 1.5 In den ersten 15m gemessen von der Mitte des Feldweges dürfen außer den in der Planzeichnung dargestellten Anlagenteile und Bepflanzungen, keine weiteren Anlagenteile und Bepflanzungen über 2,0m Höhe errichtet werden.

zusätzliche Festsetzungen

- 2.6 Es sind max.- 0,8 – 1GV / ha zulässig, eine Standweide ist unzulässig.

## **TEIL D)** geänderte Hinweise durch Text

- 4) Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden, eine Beweidung ist zulässig. Eine Zufütterung (mit Raufaser (Heu)) ist auch bei Stoßbeweidung teilweise erforderlich und daher zulässig. Eine Stoßbeweiden (zweimal/Jahr) wird empfohlen.

zusätzliche Hinweise durch Text:

- 8) Es soll eine Eingrünung der Stallung, nach Osten, mit heimischen Klettergehölzen erfolgen.
- 9) Für Lagerflächen von Festmist, die bei der Beweidung länger als ein halbes Jahr vor Ort betrieben werden, sind die Bestimmungen der Bundesanlagenverordnung (AwSV) Anl. 7 Nr. 4 zu beachten.

## **TEIL E)** geänderte Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzung

Die zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche beträgt (Eingriff 381qm abzügl. entfallene Eingriffsfläche 311qm) =  $70\text{qm} \cdot 0,2 = 14\text{qm}$

Ausgleichsmaßnahmen: in der bisherigen Planung wurde ein Überschuss von 1.228,76qm ermittelt. Von diesem Überschuss werden 14qm in Ansatz gebracht, daher verbleibt ein Überschuss von 1.214,76qm.

## **TEIL F) Begründung**

### Bauliche Änderungen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Langenamming-Süd“ wurde bisher noch nicht geändert.

Wesentliches Ziel der geplanten Änderung ist eine Stallung zur Tierhaltung bzw. Gebäude zur Futtermittellagerung (Gebäude Nr. 2) zuzulassen.

Im Rahmen dieser wesentlichen Änderung werden von der bisherigen Planung abweichend gebaute Anlagenteile wie z.B. die Lage der Trafostation (Gebäude Nr.1) sowie die abweichende Modulaufstellung (Reihen) durch die vorliegende Planzeichnung berichtigt.

Die Tierhaltung hat sich zur Pflege der Grünflächen zwischen und unter den Modulflächen als sehr praktikabel erwiesen. Um den Tieren einen ausreichenden Unterstand zu gewährleisten und Futtermittel bzw. Stroh zu lagern ist das Gebäude Nr. 2 und die damit einhergehende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Zusätzliche Gebäudefläche und Korrektur der Baugrenzen für Gebäude Nr. 2 (Stallung und Futtermittellager)
- Korrektur der Lage der Trafostation (Gebäude Nr. 1), Korrektur der Baugrenzen und Lage der privaten Verkehrsflächen
- Ergänzung der Heckenpflanzung südlich und nördlich des geplanten Gebäudes Nr. 2

### Naturschutzfachliche Belange:

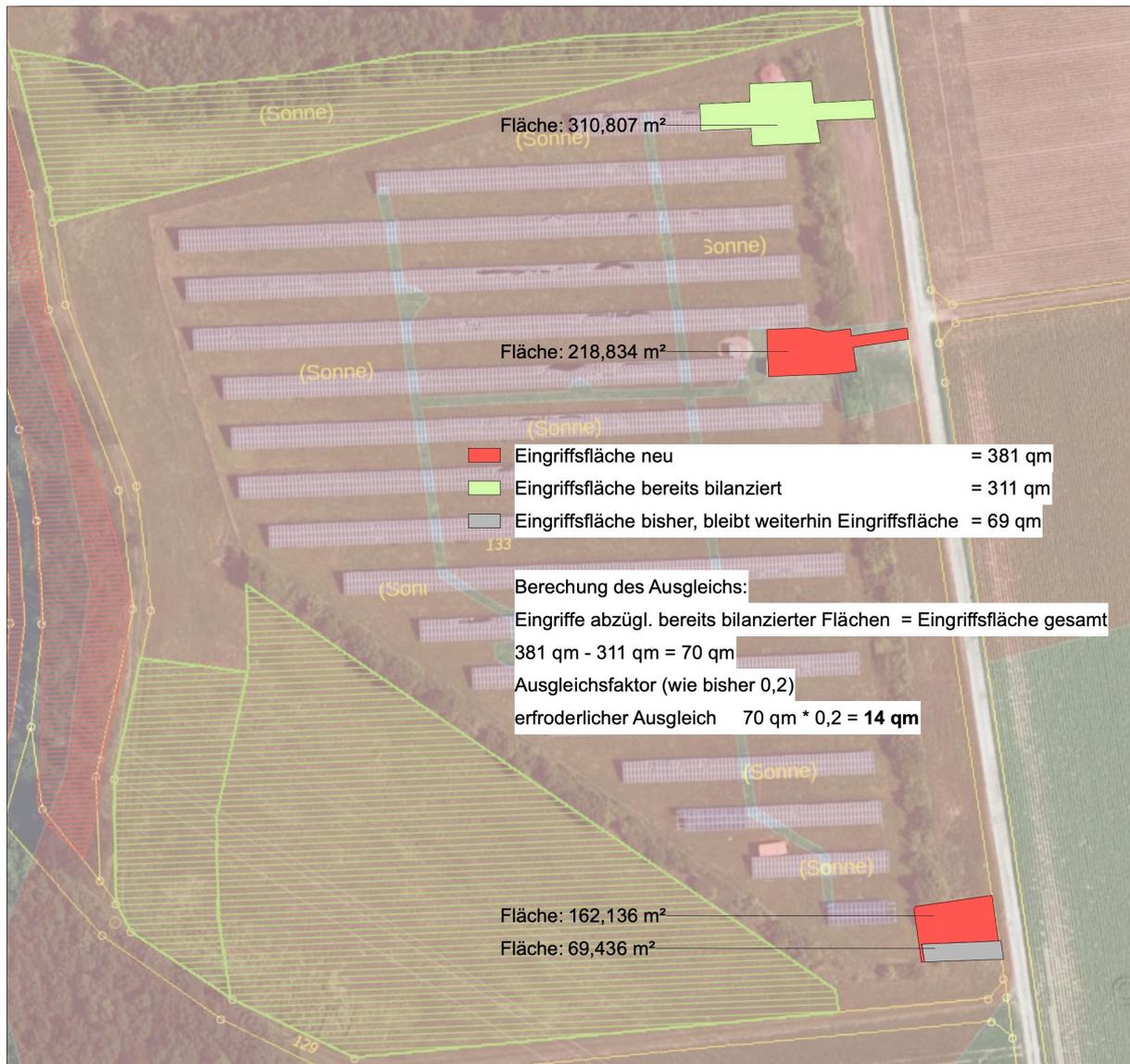
Die bisher geplante Zufahrt (im nördlichen Bereich) wird durch eine Heckenpflanzung geschlossen, im Bereich der Zufahrt zum Trafo Gebäude wird die Hecke unterbrochen. Die Planung führt hier nur eine Verlagerung der Hecken, jedoch nicht zu einer flächenmäßigen Verkleinerung, daher ist keine Ersatzpflanzung erforderlich.

Im südlichen Bereich entfallen durch das geplante Gebäude ca. 8m Hecke, diese werden nördlich und südlich des geplanten Gebäudes in ca. doppelter Fläche kompensiert.

### Eingriffsermittlung:

Die geänderte Planung führt zu einer Änderung der Eingriffsschwere, es entsteht dadurch ein Ausgleichsbedarf. Die Eingriffsermittlung erfolgt analog der bisherigen Planfassung nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2003. Hier wurde ein Ausgleichsfaktor von 0,2 in Ansatz gebracht.

Entsprechend nachfolgender Abbildung und Berechnung entsteht folgender Ausgleichsbedarf:



### Ausgleichsmaßnahmen:

In der bisherigen Planung wurde ein Kompensationsüberschuss von 1.228,76 qm ermittelt. Von diesem Überschuss werden 14 qm in Ansatz gebracht, daher verbleibt nur noch ein Überschuss von 1.214,76 qm.

---

## **Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

### **1. Änderungsbeschluss**

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 28.03.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 08.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 beteiligt.

### **4. Satzungsbeschluss:**

Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 16.05.2023 die Deckblattänderung Nr.1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **5. Ausgefertigt:**

....., den ..... – Siegel –  
Osterhofen

.....  
Erste Bürgermeisterin, Liane Sedlmeier

### **6. Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss zur Deckblattänderung Nr. 1 wurde am ..... Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Osterhofen, den..... – Siegel – .....  
Erste Bürgermeisterin  
Liane Sedlmeier