

## I. PLANLICHE LEGENDE

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

 **Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien**

2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

 **Baugrenze**

3. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 **Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Feldweg - Neuanlage)**

4. **Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

 **Extensive Wiesenfläche - Streuobstwiese**

 **Obstbaum zu (ver-)pflanzen**

5. **Sonstige Planzeichen**

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes**

 **Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage**

 **Abstand zur Bahnlinie**

 **Abriss bestehender Gebäude**

 **Zaun zu versetzen**

 **Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub>**

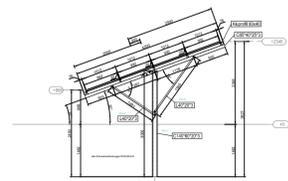
 **Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)**

 **Ausgleichsfläche bestehender Solarpark (Verlegung)**

 **Ufervegetation Singerbach (Bestand)**

## REGELQUERSCHNITT

M 1:100



## II. TEXTLICHE LEGENDE

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)**

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2. **Gebäude**

Max. Modulhöhe: 3 m über natürlichem Gelände  
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen)

3. **Weitere Festsetzungen**

3.1 **Einzäunung**

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeneiveau. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Im Oberleitungsbereich müssen Zäune bahngerdet werden.

3.2 **Abstandsflächen**

Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahen Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).

3.3 **Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung**

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zu erhalten. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3.4 **Blendwirkung, elektromagnetische Felder**

Eine mögliche Gefährdung des Zugverkehrs durch Blendwirkungen ist aufgrund der bestehenden Gehölze und durch die Verwendung blendfreier Module weitgehend

## II. TEXTLICHE LEGENDE

auszuschließen. Ebenso ist aufgrund bestehender Gehölze entlang des Singerbachs eine Blendwirkung auf die östlich der Anlage liegende Wohnbebauung auszuschließen. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und einer Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen.

Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden (Anbringung von Blendschutzmatten an (erhöhter) Zaunanlage). Gleiches gilt für die östlich gelegene Wohnbebauung.

Aufgrund des laufenden Bahnbetriebes sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen (Staubeinwirkungen, z.B. Bremsabrieb, Schleifrückstände beim Schienenschleifen, Schattenschleifen, etc.) hinzunehmen. Des Weiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen. Geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutz etc.) gegen die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen und Emissionen, sind vom Bauvorhabenträger auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Grundsätzlich sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage die anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten und anzuwenden. Die einschlägigen Bestimmungen bezüglich der Oberleitung sind einzuhalten. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kanel, Leitungen und Verrohrungen gerechnet werden.

4. **Grünordnung**

4.1 **Wiesenflächen im Sondergebiet**

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 16 vorzunehmen. Die Fläche unter den Modulen ist mit einer 1-2 schürigen Mahd extensiv zu pflegen. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine Mulchung der Fläche ist zulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Erweiterung der Photovoltaikanlage beträgt 473 m<sup>2</sup>. Da die Erweiterung auf der bisherigen Ausgleichsfläche der bestehenden Anlage erfolgt, muss diese verlegt werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich der vorhandenen Ausgleichsfläche beträgt 745 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist aufgrund der Verlegung eine Negativverzinsung in Höhe von 3% pro Jahr (entspricht 67,05 m<sup>2</sup> für 3 Jahre) der bestehenden Ausgleichsfläche zu erbringen. Dies ergibt in Summe 1.286 m<sup>2</sup> zu erbringender Ausgleich. Davon werden 1.111 m<sup>2</sup> nördlich der Erweiterungsfläche erbracht. Die verbleibenden 175 m<sup>2</sup> werden vom Ökokonto der Stadt Osterhofen abgelöst (Fl.-Nr. 314 und 315, Gemarkung Niedermünchsdorf).

Es ist eine Streuobstwiese mit autochthonen, regionaltypischen Obstgehölzen auf den Flurnummer 273/2 TF und 275/2 TF, Gemarkung Osterhofen, anzulegen. In diesem Zuge müssen die bereits gepflanzten, noch jungen Obstbäume der vorhandenen Ausgleichsfläche (16 Stück) nach Norden verpflanzt werden. Der Pflanzabstand der Obstgehölze muss mind. 8 m betragen.

Die Fläche ist umzubrechen und mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen. Düngung- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen.

Entlang des östlich verlaufenden Singerbachs ist die bestehende Ufervegetation von Ausgleichsmaßnahmen unberührt zu lassen.

Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der dem Baubeginn folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig.

## III. TEXTLICHE LEGENDE

1. **Wasserwirtschaft**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenvorordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und bauliche Schäden werden vermieden, wenn die üblichen Anforderungen an bauliche Errichtungen in Überschwemmungsgebieten eingehalten werden. Diese sind im Wesentlichen die Verwendung von Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung, die Durchführung konstruktiver Maßnahmen gegen das Unterspülen von Fundamenten, die Gewährleistung der Auftriebssicherheiten sowie die Anpassung der Elektroinstallationen an das Bemessungshochwasser HW 100. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.

2. **Brandschutz**

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Zudem ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 mit Angabe der Leitungsführung bis zum Wechselrichter und zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens zu erstellen und dem zuständigen Kreisbrandmeister zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

3. **Gehölzpflanzungen**

Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest aber 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

4. **Folgenutzung/Wiedernutzung**

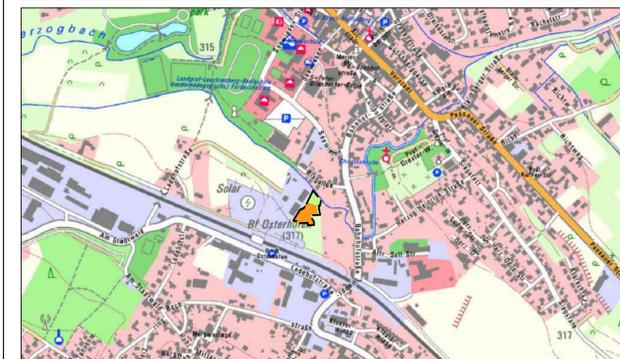
Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrolliert-biologischen Landbaus zu betreiben.

5. **Bodendenkmäler**

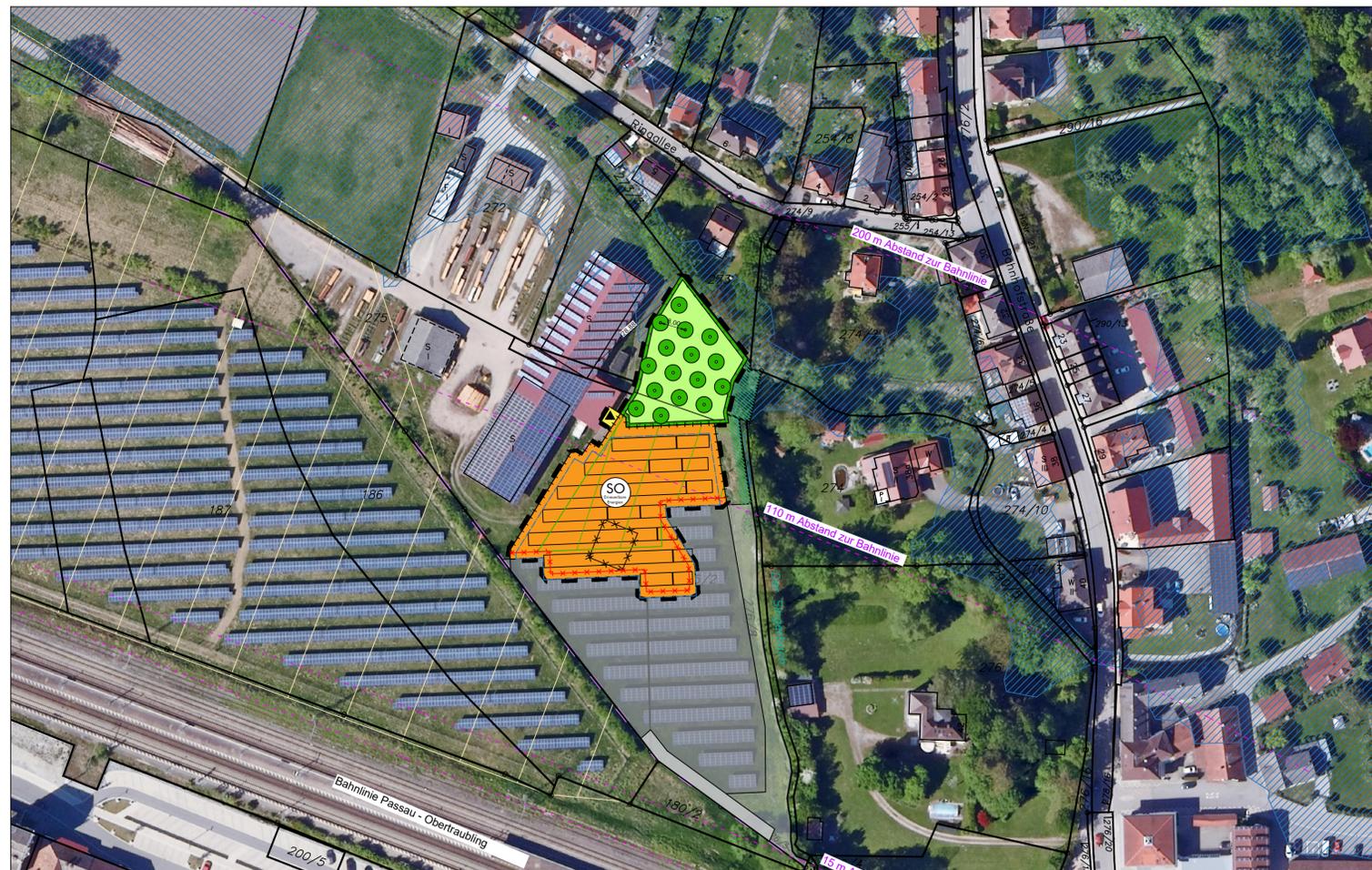
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



## VORH. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DECKBLATT NR. 1 "SO PHOTOVOLTAIKPARK NÖRDL. LADEHOFSTR. II" M 1:1.000



## VORHABEN - UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



SO Photovoltaikpark nördlich Ladehofstr. II

STADT: Osterhofen  
LANDKREIS: Deggendorf  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Planunterlagen:  
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000, Stand Vermessung von 1980.  
Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßnahme geeignet.

Untergrund:  
Ausgaben und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:  
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Stand:

13.07.2021

Land Schaffl Raug,  
Landschaftsarchitekten

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühlendorf  
Tel.: 08631/302 84 50  
Email: info@landschafftraum.com

Bearbeitung: Sarah Hörll, Landschaftsarchitektin