



PRÄAMBEL (1/1)
Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem
Gründungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" der Stadt Osterhofen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern:

PLANLICHE HINWEISE (1/1)
Legend for plan elements: Bestandsgebäude, geplante Photovoltaik-Modulreihen, amtlich biotopkartierte Fläche, etc.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)
Table with columns: Sondergebiet, SO_PV, Photovoltaik-Anlage, Bezeichnung der Nutzung, etc.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
4. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
5. Wiesenanbau und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 4 BauGB)
7. Flächen für Heckpflanzungen
8. Flächen für die Erhaltung von Gehölzen
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Sonstige Planzeichen

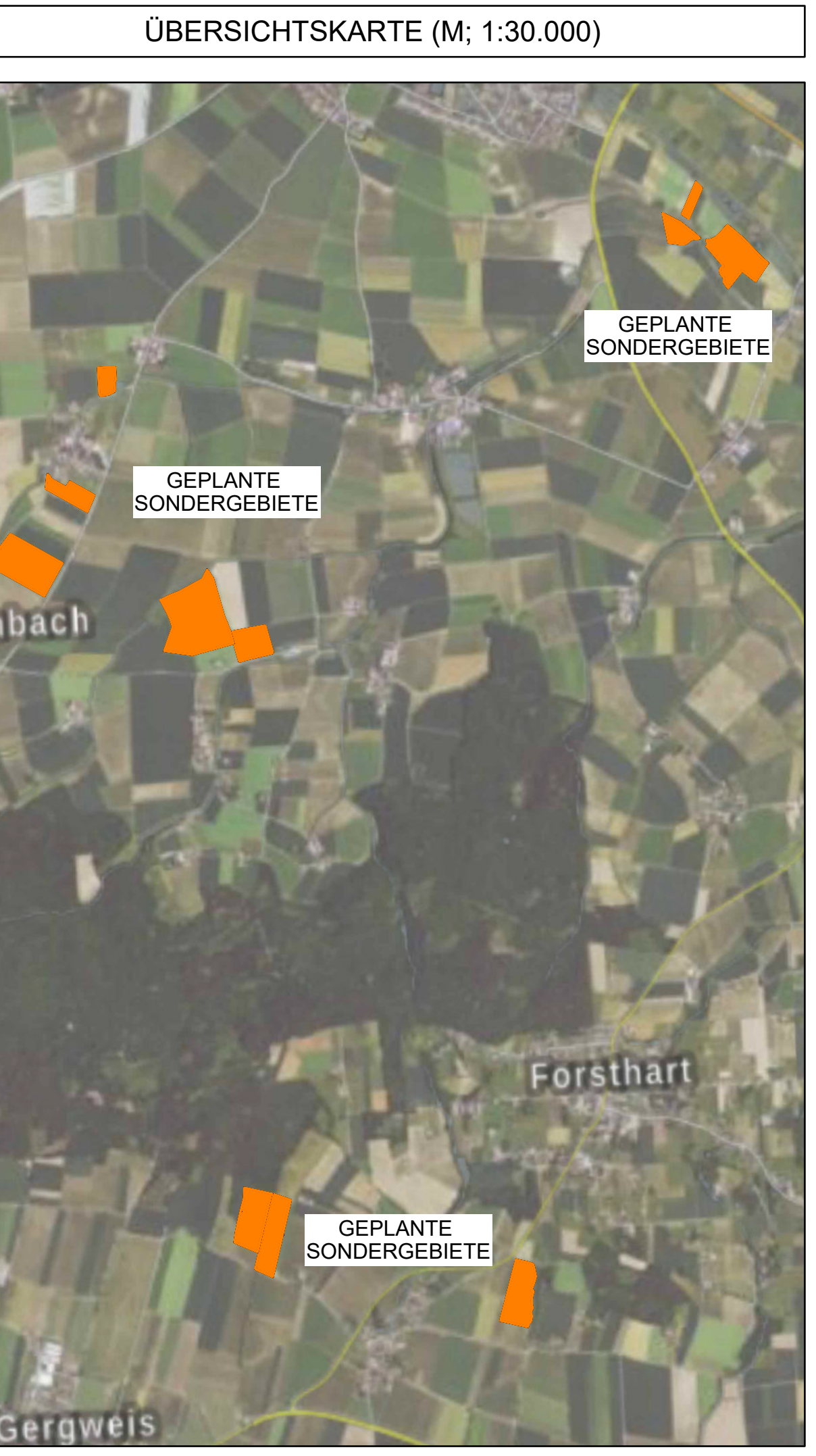
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)
1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter,
Trafostation, Stromspeicher, Übergestaltungen und Einführungen sowie untergeordneten
Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
Zudem ist auf den Flurstücken 575 und 575/1 Gmkg, Langenammung die Errichtung eines
Energieerzeugnisses mit technischen und betriebsnotwendigen Anlagen, die zur Umwandlung von Strom
erforderlich sind (Trafos, Schaltgebäude, Schaltanlage, Leitungen, Sammelschienen,
Freiluftschaltanlage, Blitzschutzanlage) zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches
maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen
baulichen Anlagen überlagerten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw.
Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
SO Photovoltaik
Maximal zulässige GRZ = 0,7
SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk
Maximal zulässige GRZ = 0,8
Lage und Größe von baulichen Nebenanlagen
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive
Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereiches einen Wert von 250 m² nicht überschreiten.
Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche
frei wählbar.
1.3 Bauweise
SO Photovoltaik
Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
festgelegt.
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayDO.
SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk
Als Bauweise wird eine abgewinkelte Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4
BauNVO festgelegt.
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayDO.
1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
SO Photovoltaik
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive
Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereiches einen Wert von 250 m² nicht überschreiten.
Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche
frei wählbar.
1.5 Bauweise
SO Photovoltaik
Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
festgelegt.
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayDO.
SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk
Als Bauweise wird eine abgewinkelte Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4
BauNVO festgelegt.
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayDO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)
1.1.2 Heckpflanzung
Ez-Zur Eingrünung der Anlagen sind mehrere 2-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzenabstand
beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu
verwenden (heimische Pflanzensorten des Vorkommensgebietes 6 (Alpenvorland)). Mit der vorgesehenen
Eingrünung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegen gewirkt.
Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf
ehemaligen Ackerland geschaffen.
Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach
Anwechsentrag verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist
spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.
Pflanzqualität:
Straucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
Sträucher: Euonymus europaea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Sambucus nigra, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Viburnum lantana, Viburnum opulus
Gewöhnlichen Pfaffenkürchen, Gemeine Hasel, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenerle, Schlehdorn, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Berberitze, Roter Hartriegel, Wölliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball
Die Hecke darf für Zufahrten jeweils auf einer Länge von max. 5 m unterbrochen werden.
Die Errichtung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in
den ersten drei Jahren durch Ausweiden zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine
Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche,
Gartentfläche oder Freizeitanlage. Im Bereich von Freizeitanlagen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt
von Gehölzen zur Sicherstellung des gefahrlosen Betriebes zulässig.
1.6.5 Eingriff und Ausgleich
Für die Ermittlung des Ausmaßes der geplanten Photovoltaikanlagen sowie des Umspannwerkes wird der
Leitfadens, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021) herangezogen. Die Grundflächenzahl
(n GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und ist bei den geplanten Flächen verschieden.
Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 534.306 WP
wird über ein Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet bzw. Landkreis und Ökotopten im Natursaum
D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ erbracht.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)
2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag
und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschuldigendlos
hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet
werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine
Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer
Haftungsfeststellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf
jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden
am Solarpark entstehen. Grundrichtlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der
Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der
überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlagen ist durch geeignete
Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussehen eventueller
Schadpflanzens verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemäht werden.
2.2 Wasserverschmutzung
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit
wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafo- und Wechselrichtern) hat
entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Vermeidung über Anlagen zum
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu
erfolgen.
2.3 Energie Mittel- und Niederspannung
Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die
Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Statustyp eine Fläche von 18 m² bis
35 m².
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und
Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die dem aufgeführten
VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben
von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone
von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen) ist von Pflanzungen und Eingriffen in
den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von
Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenämtern rechtzeitig zu melden.
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßenraum der Stadt Osterhofen oder
anderer Gemeinden oder Städte notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu
beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.
2.4 Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei
landwirtschaftlichen Grundstücken“ ABSGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)
Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder
Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
- Neue Stiegeleitern, Zufahrten und Befriedhöfe sind wasserurhochlässig als Schotterrasenflächen oder
mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
SO zum Zweckbestimmung Umspannwerk
- Die maximalen Höhen sind abgeplanter Geländeoberkante zu messen.
- Maximal zulässig ein Vollgeschoß mit einer Wandhöhe von 4,0 m
- Funktionsabdingt gemäß Plandarstellung
- Die Gebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen, wie z.B.
eines Blitzschutzmastes sowie der Freiluftschaltanlage wird auf maximal 18 m festgesetzt.
- Die Gebäude sind mit regelmäßigem Flachdach, Pulldach oder Satteldach auszuführen. Die
Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7,
ausgeführt werden.
1.5 Geländeänderungen
Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umspannwerk sind Geländeänderungen von maximal
1,0 m zulässig. Geländeänderungen sind durch einen Freiflächengestaltungssplan darzustellen.
1.6 Einfriedungen
Zäunung
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabträgerzaun) mit optionalem
Übersteigerschutz planmäßig einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss
mindestens 15 cm betragen.
Zäunhöhe
Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.
Zäunbreite
Zäunbreite sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.
Blendschutzzaun
Zur Vermeidung von potentiellen Blendungen ist die Errichtung eines Blendschutzzaunes mit einer
Höhe von 4,50 m zulässig.
1.8 Begründung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Für die Begründung ist die Sicherung der zu erhaltenen Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen
durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die gründerischen und naturschutzfachlichen
Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage
zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme
anzugeben. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.
1.8.1 Wiesenanbau und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist der Bioto- und Nutzungstyp G212, mäßig extensiv genutztes,
artreiches Grünland, anzubauen. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandanbau
(autochthone Saatgut der Herkunftsregion 16 oder lokal gewonnenes Saatgut) vorzunehmen. In den
ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd
durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2-mal pro Jahr reduziert werden.
Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Insofern eine Beweidung durchgeführt werden
soll, ist ein entsprechendes Beweidungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde
im Vorfeld abzustimmen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)
2.5 Bodenmerkmal
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag
und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschuldigendlos
hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet
werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine
Haftung der angrenzenden Landwirtschaft ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer
Haftungsfeststellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf
jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden
am Solarpark entstehen. Grundrichtlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der
Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der
überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlagen ist durch geeignete
Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussehen eventueller
Schadpflanzens verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemäht werden.
2.6 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von
einer fachkundigen Person geoprüft beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder
anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu
informieren.
2.7 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayDO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die
Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14500 in der aktuellen Fassung.
2.8 Blendwirkung
Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung benachbarter Lichteffekte den Stand der
Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende gepiegelte bzw. reflektionsarme
Solarmodule und Befestigungsbauweise zu verwenden bzw. einzusetzen.



VERFAHREN (1/1)
1. Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 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 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat
in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat
in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zum 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 ausgestellt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung
beschlossen.
Osterhofen, den
Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
7. Ausgefertigt
Osterhofen, den
Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit
diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Osterhofen, den
Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Gründungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" Fläche 2
Gemeinde: Osterhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern
Vorentwurf 04.06.2024
Übersichtsplan 1 : 50.000
Planungsbereich: Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen
Vermessungsverwaltung
Ausgabe: Die Risikoflächen auf der Untergundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können wieder
aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte nach Auszeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übermittlung:
Für räumlich überlappende Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten: & Projektionsdatum:
Lageplan: ETRS 89 (UTM 32) | Höhenansicht: DHHN12 (m aHN)
Lichtbereich:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
GeoPlan
Prof. Dr. Ingrid Wagner
1 : 1.000
L2302015