



**PRÄAMBEL (1/1)**  
 Satzung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" der Stadt Osterhofen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern:  
 246 der Gemarkung Galgweis, Stadt Osterhofen,  
 284 und 377 der Gemarkung Gergweis, Stadt Osterhofen,  
 469, 470, 475, 575/1, 604, 605, 606, 610, 610/1 der Gemarkung Langenammung, Stadt Osterhofen,  
 517, 518, 519, 519/1, 520, 535, 1058 und 1059 Gemarkung Altenmarkt, Stadt Osterhofen.

Die Vorentwurfsaufassung des Bebauungsplans besteht aus dem Plan vom 04.06.2024, diesem Satzungsstadium, dem Karteibericht des Büros für Ornitho-Ökologie vom 14.08.2023 und der Begründung mit Umweltbericht vom 04.06.2024.

**Rechtsgrundlagen**  
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1535);  
 b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;  
 c) Flurschichtenverordnung 1990 (FlurZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

**Gemeindliches Satzungsrecht**  
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1.), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1562);  
 b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 62, BayRS 791-1-1.), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1562);  
 b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 62, BayRS 791-1-1.), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

**PLANLICHE HINWEISE (1/1)**

- Bestandsgebäude
- geplante Photovoltaik-Modulreihen (nachrichtlich übernehmen)
- amtlich biotopkartierte Fläche mit Biotopflächennummer (nachrichtlich übernehmen)
- Ökoflächenkaster mit Lfd-Nr. (Ausgleich/Ersatz) (nachrichtlich übernehmen)
- Ökoflächenkaster mit Lfd-Nr. (aus Flurbereinigung) (nachrichtlich übernehmen)
- Ökoflächenkaster mit Lfd-Nr. (Ankauf) (nachrichtlich übernehmen)
- Bodenmerkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernehmen)
- Bemaßungen
- Baubeschränkungszone (10 m)
- Anbauverbotszone (20 m)
- Maßnahmenbezeichnung
- Maststandort mit Schutzzone (10 m)
- Maststandort mit Schutzzone (25 m)
- Flurgrenze mit Flurnummer

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)**

Sondergebiet	SO <sub>PV</sub>	Photovoltaik-Anlage	Bezeichnung der Nutzung
	SO <sub>PV</sub>	Photovoltaik-Anlage	Bezeichnung der Nutzung
	SO <sub>WR</sub>	Anlagen zur Transforma- tion von Strom aus erneuerbaren Energien	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) max.	PV 0,75 LW 0,80	Ph 4,00 m Mh 3,90 m	Firsthöhe von Gebäuden Modulhöhe

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)**  
 SO<sub>PV</sub> 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, Übergabestationen und Einflüchungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 SO Photovoltaik,  
 Maximal zulässige GRZ bei Anlagen = 0,7  
 SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk,  
 Maximal zulässige GRZ = 0,8

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 Modulen.

Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereichs einen Wert von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

**3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze

**3. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
 E11 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zauns

**13. 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. 6 BauGB)**  
 Flächen für Heckeneinfriedungen  
 Flächen für die Erhaltung von Gehölzen  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**15. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**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, Übergabestationen und Einflüchungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Zudem ist auf den Flurstücken 575 und 575/1 Gmk. Langenammung die Errichtung eines Umspannwerkes mit technischen und betrieblenbenutzenden 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 Modulen.

**SO Photovoltaik**,  
 Maximal zulässige GRZ = 0,7  
**SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk**,  
 Maximal zulässige GRZ = 0,8

**SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk**  
 Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereichs einen Wert von 250 m<sup>2</sup> 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 BayBO.

**SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk**  
 Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.  
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO Gebäude sind mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dem Umspannwerk zugehörige Masten zur Umsetzung des Leitungssprungs dürfen ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

**1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
**SO Photovoltaik**  
 Die maximale Höhe sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.  
 - Maximale Modulhöhe: 3,9 m  
 - Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
 - Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m  
 - Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m  
 - Verwendung von Schraub- oder Rammpfundamenten  
 - Modulausrichtung nach Süden

**1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 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 BayBO.

**SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk**  
 Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.  
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO Gebäude sind mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dem Umspannwerk zugehörige Masten zur Umsetzung des Leitungssprungs dürfen ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

**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 Stützplätze, Zufahrten und Befristbewege sind wasserurcunfähig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.  
 - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeauflauf anzupassen.

**SO zum Zweckbestimmung Umspannwerk**  
 - Die maximalen Höhen sind ab geplanter Geländeoberkante zu messen.  
 - Maximal zulässig ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von 4,0 m  
 - Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung  
 - Die Gebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten. Die Höhe entspricht baulichen Anlagen, wie z.B. ein Wohnhaus.  
 - Die Nebengebäude müssen wasserurcunfähig sein.  
 - Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuertemender 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 Einflüchungen**  
**Zäunung**  
 Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabtiefer Zaun) mit optionalem Überstegschutz planmäßig einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfund muss mindestens 15 cm betragen.  
**Zaubrühe**  
 Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeauflauf betragen.  
**Zäunung**  
 Zaunreile 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.

**1.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Maßnahmen**  
 Für die Erhaltung der Landschaftsfläche und zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die gründerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landschaftsamt Deggendorf zur Abstimmung anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

**1.6.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage**  
 E11: Im eingezäunten Bereich ist der Biotoptyp und Nutzungstyp G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, anzubringen. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (deutsch-reine 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 FESTSETZUNGEN (3/4)**

**1.1.2 Heckeneinfriedung**  
 E2 Zur Einfriedung 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 Pflanzen des Vorkommensgebietes 6 (Alpenvorland)). Mit der vorgesehenen Einfriedung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengefordert. 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 Anbauzeitpunkt verpflichtend sind die Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens im 1. Jahr der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

**Pflanzqualität:**  
 Sträucher: v. Str., mind. 3-8 Triebe, 60-100 cm  
 Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:  
 Sträucher: Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Rubus idaeus, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Sambucus nigra, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Gewöhnliches Pfaffenkätzchen, Gemeine Hasel, Gewöhnlicher Liguster, Rote Heckenrose, Schlehdorn, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Berberitze, Roter Hartriegel, Wälgler Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball

Die Hecke darf für Zufahrten jeweils auf einer Länge von max. 5 m unterbrochen werden.  
**Pflege:** Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Auswäulen zu entfernen. Es ist sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeittische. Im Bereich von Freizeittischen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt von Gehölzen zur Sicherstellung des gefahrlosen Betriebes zulässig.

**1.6.5 Eingriff und Ausgleich**  
 Zur 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. Daher wurde für jedes Bauelement eine eigene Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfes durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 20 % anzusetzen.  
 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 Ökotonen im Naturnam D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ erbracht.

**ÜBERSICHTSKARTE (M: 1:30.000)**  
 Geplante Sondergebiete

**VERFAHREN (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.
- Die Fünftägige 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.
- Die Fünftägige 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Osterhofen, den .....
- Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Ausgeführt Osterhofen, den .....
- Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- 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 Dienstatunden 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 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Osterhofen, den .....
- Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grundordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" Fläche 3 & 4**

Gemeinde: Osterhofen  
 Landkreis: Deggendorf  
 Regierungsbezirk: Niederbayern

**Vorentwurf 04.06.2024**  
 Übersichtsplan 1: 50.000

Planungsfirma:  
 Geoplan - Geoplan GmbH, Osterhofen, Hofstraße 15  
 USt-Id-Nr.: DE301644471 FAX: 09002 6644-77  
 E-MAIL: info@geoplan-online.de  
 Projekt: SO\_Solarparkprojekt\_Solea\_Osterhofen  
 Datum: 08/10/2024, 10:50:30  
 Geoplan - Geoplan GmbH, Osterhofen, Hofstraße 15  
 USt-Id-Nr.: DE301644471 FAX: 09002 6644-77  
 E-MAIL: info@geoplan-online.de