



PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" der Stadt Osterhofen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern:

246 der Gemarkung Gelgweis, Stadt Osterhofen.
284 und 357 der Gemarkung Gergweis, Stadt Osterhofen.
469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500 der Gemarkung Langenammung, Stadt Osterhofen.
517, 518, 519, 519/1, 520, 535, 1058 und 1059 Gemarkung Altenmarkt, Stadt Osterhofen.

Die Vorentwurfsaufstellung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 04.06.2024, diesem Satzungsplan, dem Kartei-Beitrag 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. 1353);
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) Flurkleinteilungsverordnung 1999 (PlanZV 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, 1806).

Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

Bayrische 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. 1362);
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

PLANLICHE HINWEISE (1/1)

Bestandsgebäude

geplante Photovoltaik-Modulreihen

amtlich biotopkartierte Fläche mit Biotopflächennummer (nachrichtlich übernehmen)

Ökofächenkaster mit Ld-Nr. (Ausgleich/Ersatz) (nachrichtlich übernehmen)

Ökofächenkaster mit Ld-Nr. (aus Flurbereinigung) (nachrichtlich übernehmen)

Ökofächenkaster mit Ld-Nr. (Ankauf) (nachrichtlich übernehmen)

Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernehmen)

Bemaßungen

Baubeschränkungszone (10 m)

Anbauverbotszone (20 m)

Maßnahmenbezeichnung

Maßstandort mit Schutzzone (10 m)

Maßstandort mit Schutzzone (25 m)

Flurgrenze mit Flurnummer

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

Sondergebiet	SO _{PV}	Photovoltaik-Anlage	Bezeichnung der Nutzung
Sondergebiet	SO _W	Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) max.	PV 0,75 LW 0,80	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, §§11 bis 11 BauNVO)

SO₁ 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 Einfließungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

SO₂ Sondergebiet für Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien (Solarthermie) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung eines Umspannwerkes sowie technischer und betriebsnotwendiger Anlagen, die zur Umwandlung von Strom erforderlich sind (Trafo, Schaltgebäude, Schaltanlage, Leitungen, Sammelschienen, Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmast).

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 Geltungsbereiches einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

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

Baugrenze

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

E1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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)

Flächen für Heckpflanzungen

Flächen für die Erhaltung von Gehözen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 Einfließungen 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 Umspannwerkes mit technischen und betriebsnotwendigen Anlagen, die zur Umwandlung von Strom erforderlich sind (Trafo, Schaltgebäude, Schaltanlage, Leitungen, Sammelschienen, Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmast) 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

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 BayBO.

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 BayBO. Gebäude sind mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dem Umspannwerk zugehörige Masten zur Umsetzung des Leistungsanspruchs dürfen ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

SO Photovoltaik.

- Die maximalen Höhen 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 Rammfundamenten
- Modulausrichtung nach Süden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

1.1.2 Heckpflanzung

E2 Zur Einprägung der Anlagen sind mehrere 2-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand 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 Einprägung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf ehemalsigen 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 Anwechsentag verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens im 1. Jahr der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

Pflanzqualität:

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:	Gewöhnliches Pfaffenkütchen
Euonymus europaea	Gemeine Hasel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenröschen
Lonicera xylosteum	Schlehdorn
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Berberitze
Berberis vulgaris	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Wälgler Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

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 Ausmähen zu entfernen. Es ist sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Grünfläche, Gartenfläche oder Freizeitchfläche. Im Bereich von Freizeitchflächen ist ein regelmäßiger Pflegeschritt 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 Leitfaden „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 Baufeld eine eigene Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfes durchgeführt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 20 % anzusetzen. Der nach § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in § 9 Abs. 1a BauNVO erforderliche Ausgleich über 534,306 WP wird über ein Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet bzw. Landkreis und Ökotonen im Natura 2000 D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterflur“ erbracht.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag und eventuelle Verunreinigungen aus der Landwirtschaft (z.B. Stau) entschuldigungslos 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 Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundstück ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den 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 Auswachsen eventueller Schädigpflanzen verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemäht werden.

2.2 Wasserverschattung

Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Trafo- und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung 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 bedarf der Vorhabensträger, je nach Statistyp 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 darin 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 Spätmittagen 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“ BGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

2.5 Bodendenkmäler

Für Bodendenkmäler gilt jeder Art auf den Flurnummern 469, 470, 610, 610/1, 517, 518, 519, 519/1, 520, 535, 1058 und 1059 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO notwendig, die von eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalerhebung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalerstellung geprüft.

Für die Teilflächen des Geltungsbereichs, auf denen sich keine Bodendenkmäler befinden, sind Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

2.6 Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch 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 BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14500 in der aktuellen Fassung.

2.8 Blendenschutz

Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichteffekte vom Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende spezialgebaute, reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauweise zu verwenden bzw. einzusetzen.

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 Stieglitze, Zufahrten und Befriedwege sind wasserurdrächtig 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 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 sonstiger baulicher Anlagen, wie z.B. eines Blitzschutzmastes sowie der Freiluftschaltanlage wird auf maximal 18 m festgesetzt.
- Verkehrswege und Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdrucktauglicher Weise zu befestigen
- Dachform und Dachdeckung
- 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 Geländeveränderungen

Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umspannwerk sind Geländeveränderungen von maximal 1,0 m zulässig. Geländeveränderungen sind durch einen Freiflächengestaltungssplan darzustellen.

1.6 Einfließungen

Zäunung:

Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabträgerzaun) mit optionalem Überstiegsschutz planmäßig einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe:

Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.

Zäunort:

Zäunorte 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 Gründüngung und naturschutzrechtliche Maßnahmen

Auf Baueingriffen ist die Sicherung der zu erhaltenden 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 anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.6.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage

E1: In eingezäunten Bereich der Biotope und Nutzungstyp G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, anzubereiten. Daher ist auf dem Ackerstandorte eine Grünlandansaat (autochthone Saatgut der Herkunftregion 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 (4/4)

E4 Herstellung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes G212

Um die Erdoberfläche der Fläche zu ermöglichen hat in den ersten 3 Jahren mit Hilfe des Anbaus einer stickstoffzehrenden Frucht (Hafer) ohne Düngung eine Ausmagerung zu erfolgen. Anschließend ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (regionale Saatgutmischung der Herkunftregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) durchzuführen in den folgenden 2 Jahren muss zur Ausmagerung der Fläche ebenso eine 3 - 4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgen.

Danach ist eine 2 - 3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr als Pflegemaßnahme durchzuführen. Der erste Schritt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird.

Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich so abzuzeichnen, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird. Randbereiche (max. 4 m) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können bei Bedarf durch eine 4-schürige Mahd gepflegt werden, um dem Unkrautdruck entgegenzuwirken.

1.7 Durchführungsvertrag und Folgenutzung

Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, die Anlagen nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung rückzubauen. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenverfestigungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randpflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.8 Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt Osterhofen wiederherzustellen.

1.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

1.10 Entsorgung

Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" Fläche 5

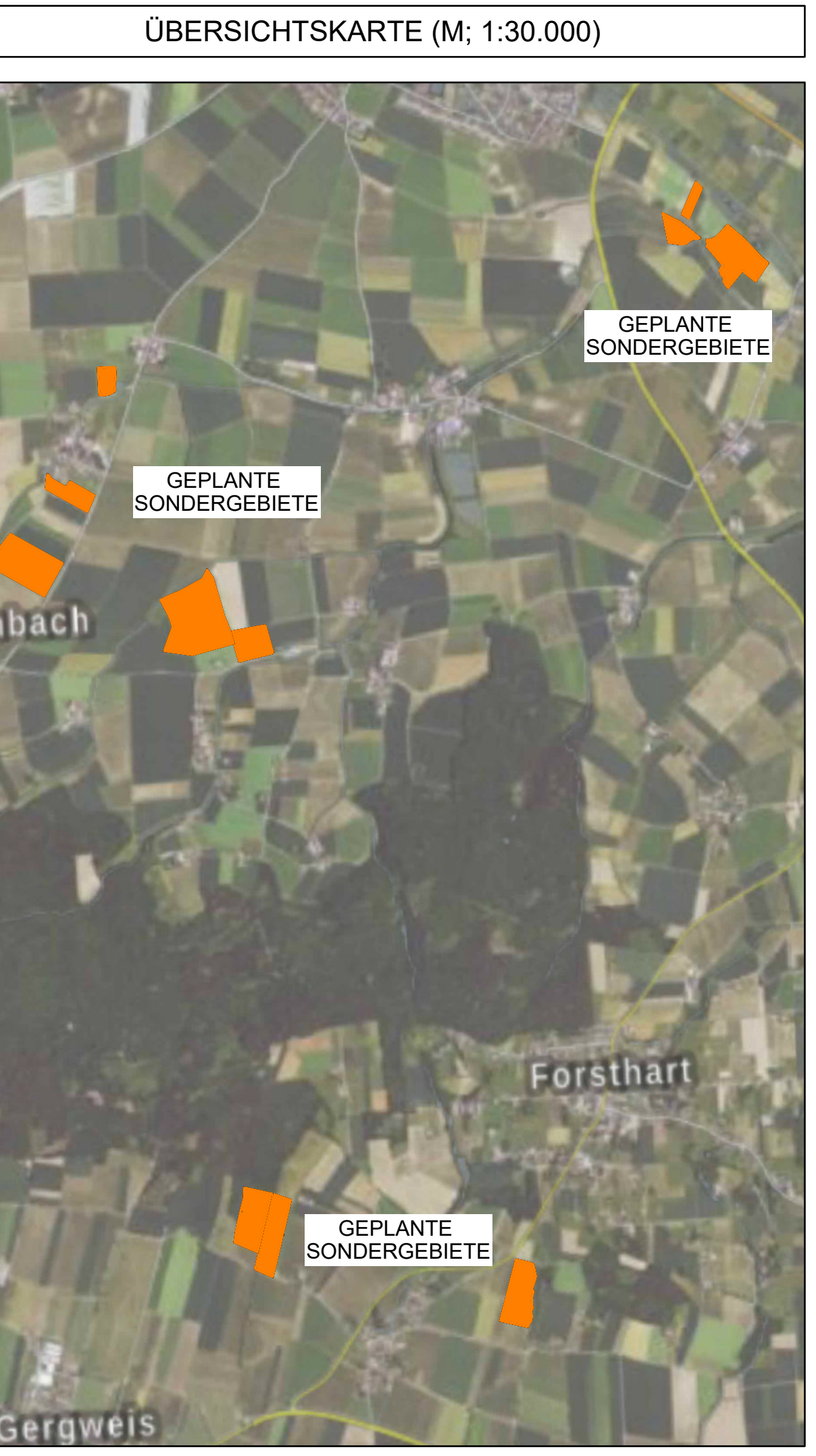
Gemeinde: Osterhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf 04.06.2024

Übersichtsplan 1 : 50.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Liegenschaft:
Ausgaben über Risikoflächen auf der Grundkarte sowie die Bodenschichtverteilung können wieder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte roth aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtlich übernommen:
Für räumlich überlappende Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten: & Hochpunkt:
Lageplan: ETRS 89 (UTM 32) | Höhenansatz: DHHN12 (m aHN)
Lichtbereich:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Geoplan
Donaue-Gewergebiet 5, 84468 Osterhofen
FON: 0902 6644-0 FAX: 0902 6644-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Prof. Dr. Dipl.-Ing. Wolfgang Wagner
1 : 1.000
PBR: 92, Seitenanzahl: 50, Seitenformat: DIN A4, Seitenanzahl: 50, Seitenformat: DIN A4, Seitenanzahl: 50
L2302015



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 erteilt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsaufstellung 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 Vorentwurfsaufstellung 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. Ausgeführt

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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Osterhofen, den

Liane Sedmeier, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

