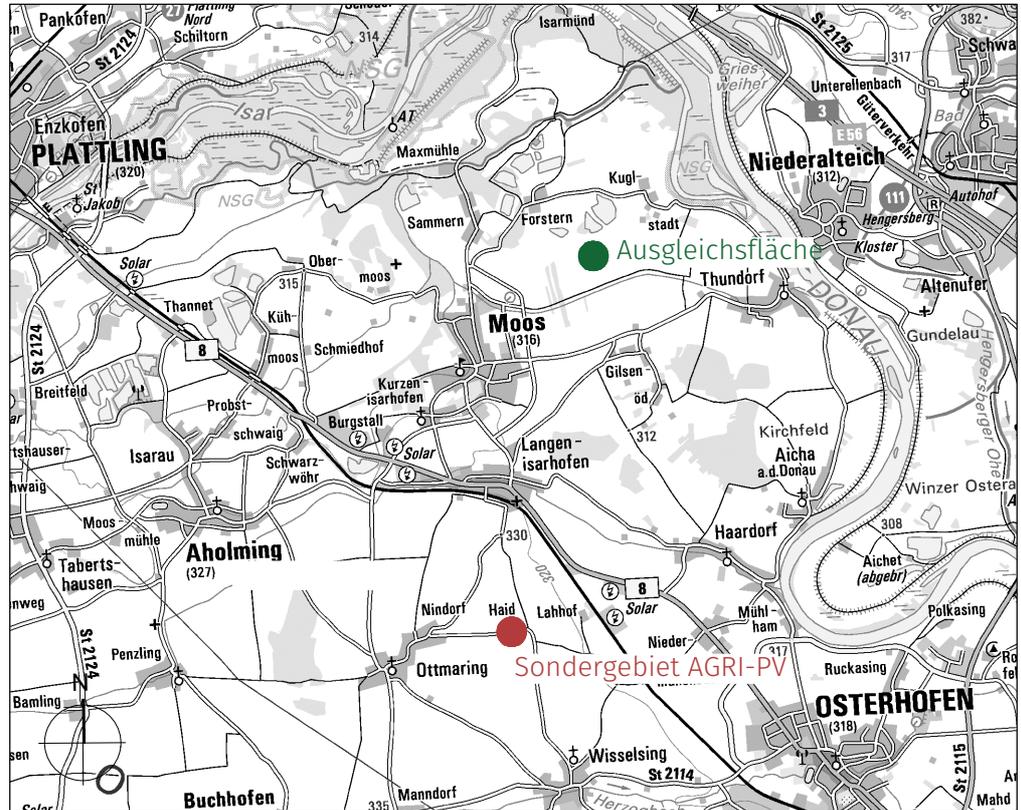


VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "AGRI-PHOTOVOLTAIKPARK HAID"

Stadt Osterhofen
Landkreis Deggendorf
Niederbayern

ÜBERSICHT
M 1:75.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel.: 09932 / 403 - 0
Fax: 09932 / 403 - 175



www.osterhofen.de
Email: info@osterhofen.de

Thomas Etschmann, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

Satzungsfassung

SO+ LAND
SCHAFTS
ARCHITEKTUR

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

PLANUNG

PROJ-NR.	913
PLAN-NR.	913-401
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	17.09.2024

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet "Agri-Photovoltaikpark Haid" gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Agri-Photovoltaik-Anlage mit erforderlichen Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind.

Die max. zulässige GRZ = 0,15

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. Modulhöhe beträgt 3,32 m ab natürlichem Gelände.

Die Grundfläche der unter Punkt 2.1 genannten Bauwerke darf einen Wert von 25 m² nicht überschreiten. Die Standorte der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Bauwerke kann innerhalb der Sondergebietsfläche nach den betrieblichen Anforderungen frei gewählt werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

3.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

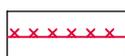
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Reihen der Photovoltaikmodule sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
- Zwischen den Modulreihen ist ein mind. 3 m breiter Streifen einzuhalten.
- Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m betragen.

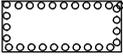
4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (BLENDSCHUTZ)

- Die Moduloberkante muss eine Höhe von 3,32 m über GOK besitzen.
- Die Modulunterkante muss eine Höhe von 0,90 m über GOK besitzen.
- Die Neigung der Module muss 20° betragen.
- Die Ausrichtung muss wie in der vorgelegten Modulplanung erfolgen.
- Im Osten der Anlage muss ein Blendschutzzaun errichtet werden. Dieser muss eine Höhe von 5 m über GOK besitzen.
- Der Blendschutzzaun kann z.B. in Form einer an den Zaun angebrachten blickdichten Plane aus möglichst natürlichen Materialien ausgeführt werden. Grundsätzlich zulässig sind sämtliche Materialien, welche blickdicht sind.
- Der Blendschutzzaun ist zudem in regelmäßigen Intervallen auf Unversehrtheit zu prüfen. Falls Schäden, welche eine Blendung verursachen können, vorliegen, muss dieser wieder blickdicht hergestellt werden.



Blendschutzzaun, Höhe 5 m, blickdicht

5. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

4.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

4.2  Sträucher zu pflanzen, zwei- / dreireihige Wildstrauchhecke, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

STRÄUCHER:		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

6. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION

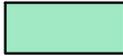


Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass hergestellt werden. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen.

Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sind jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Metallpfosten (H = 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.



M1: Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221)

Herstellungsmaßnahmen:

- Oberbodenschicht wird bis zu einer Mächtigkeit von 20 cm abgezogen und auf die anschließende Ackerfläche einplaniert
- anschließend erfolgt eine zweimalige Mähgutübertragung (Mitte Juli und Mitte September) von der angrenzenden Feuchtwiese
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

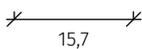
Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



geplante Photovoltaikmodule, Abweichungen vom dargestellten Standort möglich



Maßangaben in Meter



geplante Anschlussleitung, unterirdisch



Höhenschichtlinien



Nutzungsgrenzen und Biotop-Code gemäß der Biotopwertliste der BayKompV

8. HINWEISE

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.

Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Angrenzende Landwirtschaft

Die Agri-PV-Anlage grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es sind deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte umgelegt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

BERECHNUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte (WP)	Eingriff	Fläche in m	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	Module	1708	0,40	1366	0	1366
Privatgarten, strukturarm	P21	5	Messwandlerschrank	12	1,00	60	0	60
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	2	Eingrünung	522	0,00	0	0	0
Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	A11	0	landwirtschaftliche Nutzfläche	10840	0,00	0	0	0
Gesamt				13082		1426		1426

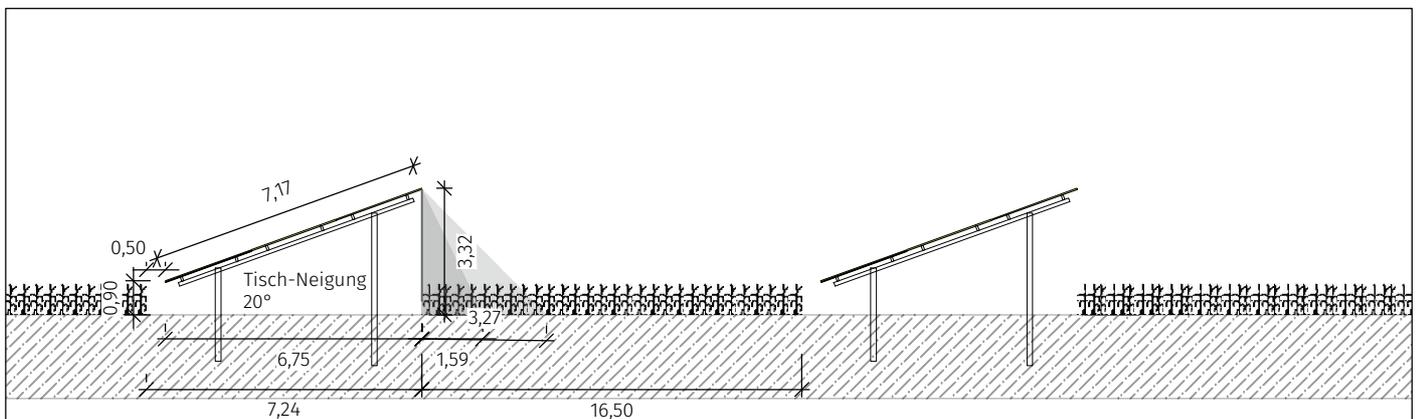
ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	204	7	0	1428

1428

SCHEMA AGRI-PV-ANLAGE

M 1:200

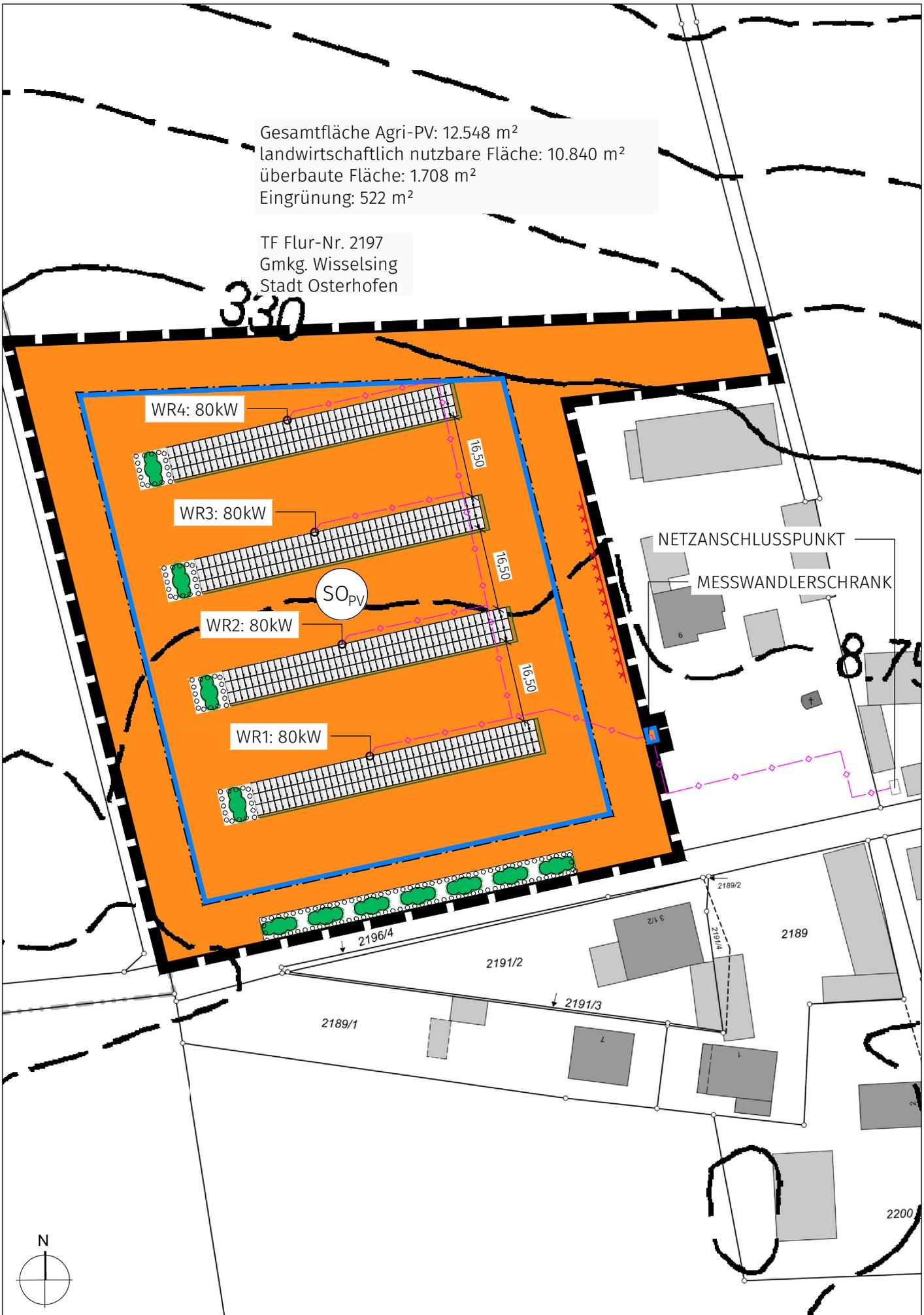


Modulausrichtung:
169,8° Süd/Ost
Verschattung:
1. April 12:44 ca. 3,27 m
24. Juni 12:52 ca. 1,59 m

Gesamtfläche Agri-PV: 12.548 m²
landwirtschaftlich nutzbare Fläche: 10.840 m²
überbaute Fläche: 1.708 m²
Eingrünung: 522 m²

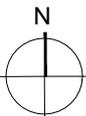
TF Flur-Nr. 2197
Gmkg. Wisselsing
Stadt Osterhofen

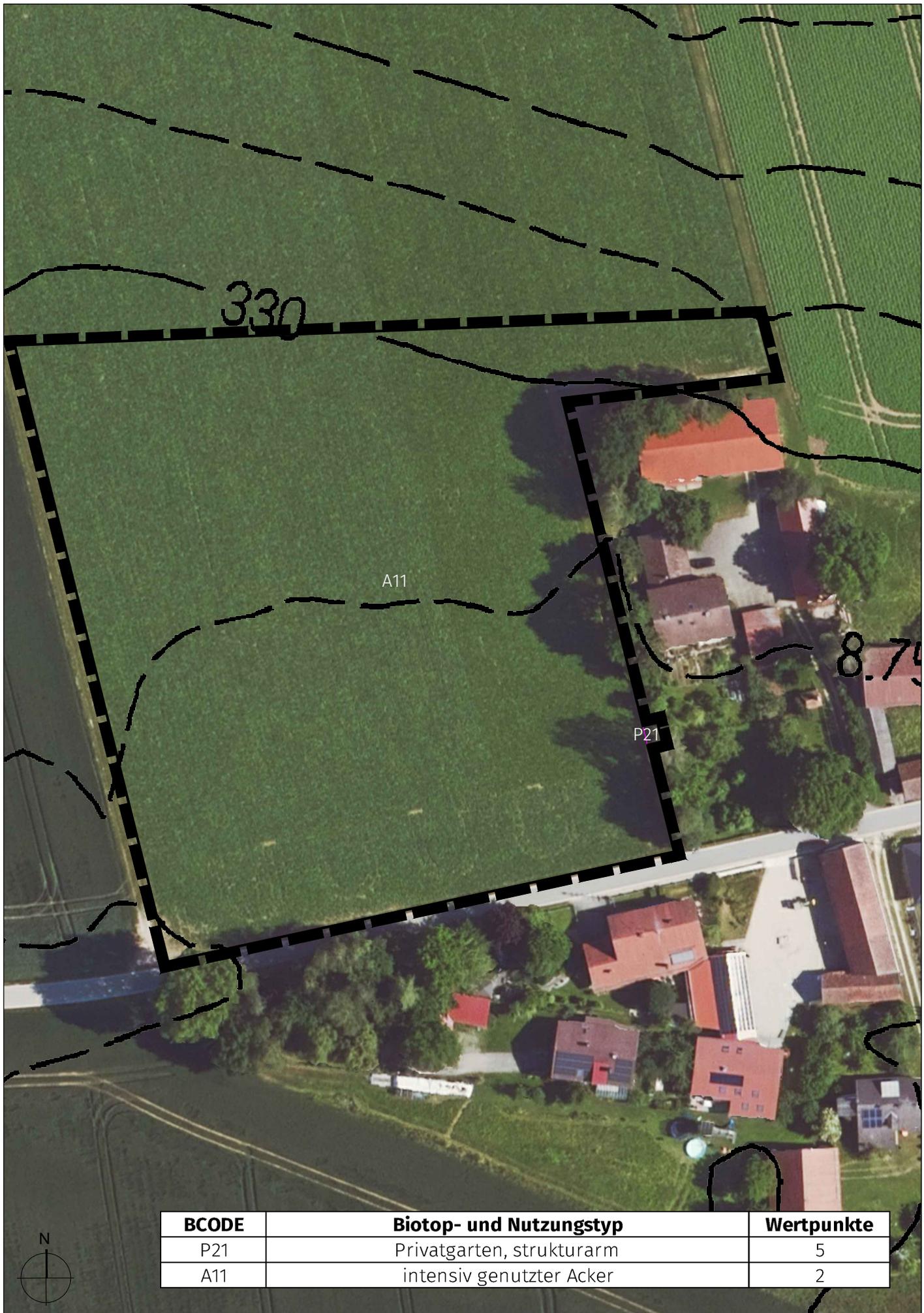
330

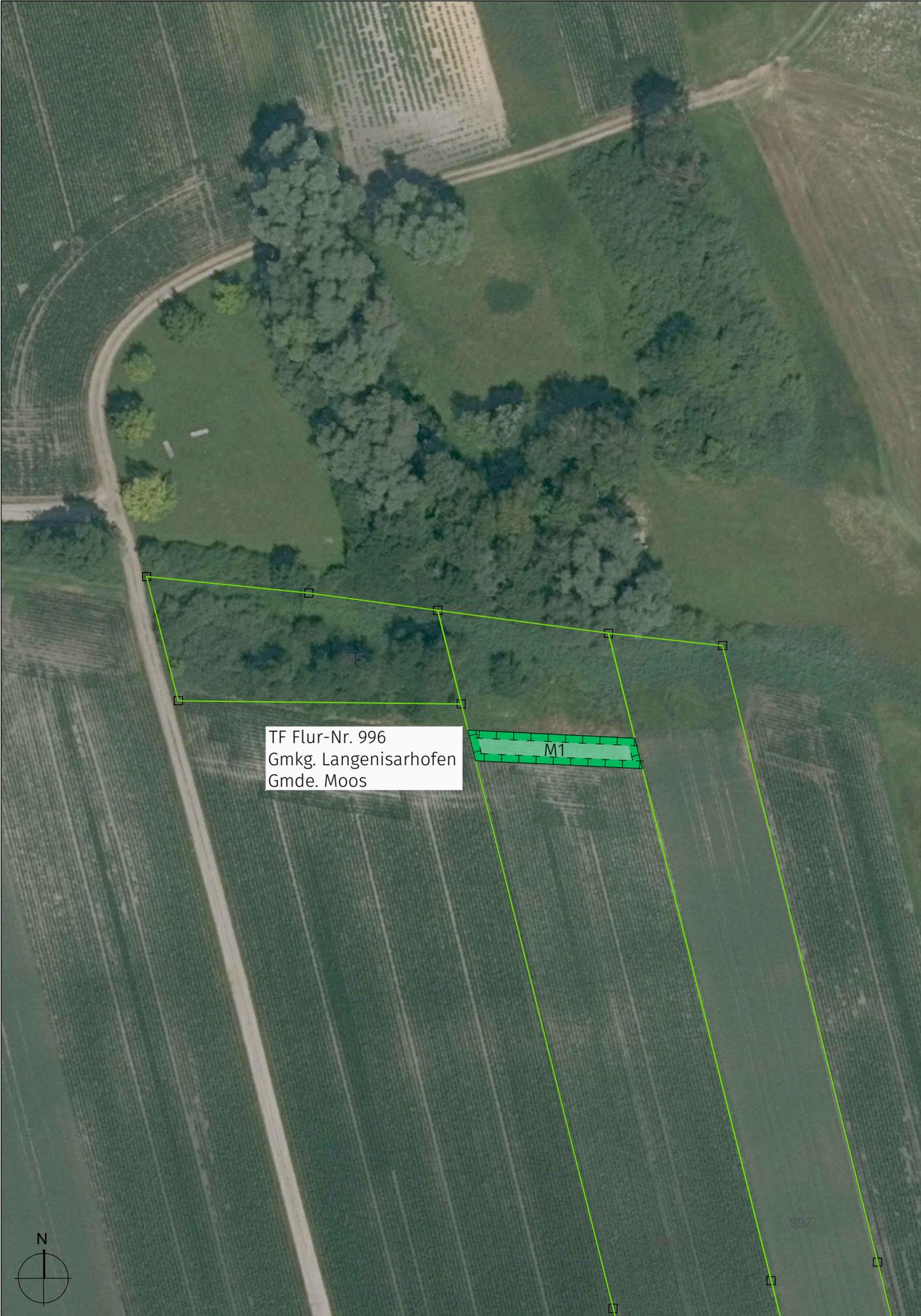


NETZANSCHLUSSPUNKT
MESSWANDLERSCHRANK

8.75









BCODE	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte
R113	sontiges Landröhricht	10
B311	Einzelbaum standortgerecht, junge Ausprägung	5
G221	mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9
A11	intensiv genutzter Acker	2

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Osterhofen hat in der Sitzung vom **20.07.2023** sowie ergänzend in der Sitzung vom **01.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "Agri-Photovoltaikpark Haid" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **07.02.2024** hat in der Zeit vom **19.02.2024** bis einschließlich **21.03.2024** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom **07.02.2024** hat in der Zeit vom **19.02.2024** bis **21.03.2024** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.06.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.06.2024** bis **16.07.2024** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **11.06.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.06.2024** bis **16.07.2024** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.09.2024** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.09.2024** als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den (Siegel)
Thomas Etschmann (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Osterhofen, den (Siegel)
Thomas Etschmann (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Osterhofen 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Osterhofen, den (Siegel)
Thomas Etschmann (Erster Bürgermeister)