



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (2/7)	
1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen SO Photovoltaik • Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeerbeerte zu messen. • Maximale Modulhöhe: 2,9 m (Südausrichtung); 2,3 m (Ost-/West-Ausrichtung). • Funktionsbedingt ggf. planständerorientiert. • Abstand der Modulständer voneinander: mind. 0,5 m (Süd-/West-Ausrichtung). • Modulabstand zum Boden 1 m (Südausrichtung); 1,07 m (Ost-/West-Ausrichtung). • Modulneigung: 20° (Südausrichtung); 12° (Ost-/West-Ausrichtung). • Modulausrichtung planparallel. • Verwendung von Schrägen, Randaufbauten etc. • Die Nebengebäude sind landschaftsgeschön zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. max. Erdhöhe 4,0 m. • Neue Stiegeleisen, Zäune und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotter- oder Splachflächen oder mit wassergründiger Decke zu befestigen. • Die Reihen der Photovoltaikanlagen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. SO mit Zweckbestimmung Umseerwald • Die maximalen Höhen sind ab geplanter Geländeerbeerte zu messen. • Maximal zulässige Wandhöhe von 4,0 m. • Funktionsbedingt ggf. planständerorientiert. • Die Gebäude sind landschaftsgeschön zu gestalten. Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen, wie z.B. eines Blitzschutzsystems sowie der Freiluftschallanlage wird auf maximal 18 m festgesetzt. • Verkehrswege und Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. • Dachboden und Dachdeckung: • Die Gebäude sind mit regelmäßigem Giebeldach, Putz- oder Satteldach auszuführen. Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerkennzeichneter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden. 1.5 Geländeveränderungen Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umseerwald sind durch einen Freilichtestandortplan darzustellen. 1.6 Einfriedigungen Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschenzaun- oder Stablatzzaun) mit optionalem Stacheldraht planparallel einzufriedigen. Der Abstand zwischen beiden und Zaunfuß muss mindestens 20 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen. Zaunbreite: Zaunbreite ist zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.	
TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (5/7)	
Ausgleichsmaßnahmen A4: Herstellung eines mälig extensiv genutzten altertames Grünlandes (G212) Aufbau einer stickstoffhaltigen Frucht (vow. Heide) in den ersten 3 Jahren. Standort ist ein Grünlandsaatsaat (autochthones Saatgut der Heidekrautflora 10 bis 60 lokal genommene Mägen) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 2-malige Mäh mit Mähgutsabfuhr durchzuführen. Nach 3 Jahren kann die Mäh auf 2-mal pro Jahr reduziert werden (Schnitthöhe ca. 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Falls notwendig ist ein Schöpfschnitt in den ersten beiden Jahren, nach Anfall der Grünlandsaatsaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden/Wildaufläufen (z.B. Ampfer, Distel, o. Ä.) durchzuführen. E5: Mälig extensiv genutztes altertames Grünland (G211) in extensiv genutztes altertames Grünland (G212). • Der Ackerfläche ist die Ausbringung der Ackerbau einer stickstoffhaltigen Frucht (vow. Gerste) in den ersten 3 Jahren vorzunehmen. Im Anschluss ist auf der Fläche durch eine Mähgutsabfuhr eine altertame seggen- oder brennereiche Fläche und Nassweide zu erstellen. Der Mähgutsabfuhr auf der Fläche 780 m, hat in Abstimung mit dem Leiter des Bundesprojekts Isarmündung zu erfolgen. Die Weese ist dauerhaft 2-schichtig zu mahlen. 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. E9: Intensiv bewirtschaftete Acker (A11) zu altertame seggen- oder brennereiche Fläche und Nassweide (G222) • Der Ackerfläche ist die Ausbringung der Ackerbau einer stickstoffhaltigen Frucht (vow. Gerste) in den ersten 3 Jahren vorzunehmen. Im Anschluss ist auf der Fläche durch eine Mähgutsabfuhr eine altertame seggen- oder brennereiche Fläche und Nassweide zu erstellen. Der Mähgutsabfuhr auf der Fläche 780 m, hat in Abstimung mit dem Leiter des Bundesprojekts Isarmündung zu erfolgen. Die Weese ist dauerhaft 2-schichtig zu mahlen. 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. E10: Mälig extensiv genutztes altertames Grünland (G211) zu altertame seggen- oder brennereiche Fläche und Nassweide (G222) • Im den Zielzustand zu erreichen, hat eine Ackerfrierung zu erfolgen. Die planfestgesetzten Flächen sind mindestens ca. 23 ha Fläche (streifenweise) umzubrechen und zu eggen. Im Anschluss hat in diesen Bereichen eine Mähgutsabfuhr aus gegangenen Flächen stattfinden. Der Mähgutsabfuhr auf der Fläche 780 m, hat in Abstimung mit dem Leiter des Bundesprojekts Isarmündung zu erfolgen. Im Anschluss ist die Weese dauerhaft 2-schichtig zu mahlen. 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten.	
CEB Maßnahmen E6: Herstellung eines extensiven Grünlandes mit angrenzendem Gefährdeten Bei der Überführung von Ackerflächen in Grünland erfolgt eine Ausgestaltung durch Anbau von Getreide (vow. Winterweizen) in den ersten 3 Jahren mit anschließender Ackerfrucht des organischen Ursprungs. Der Getreideanbau ist wassergründig möglich vor dem 01.03. zu erfolgen. Getreideanbau nach dem 01.03. ist nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Person (z.B. Ornithologe, Biologe) festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche zu Zeiten der Ackerbearbeitung und Getreideanbau keine seltenen Stauden von Kiebitz, Großen Bruchvogel, Schafstelze oder Feldlerche vorhanden sind.	
TEXTUELLE HINWEISE (1/2)	
2.1 Land- und Forstwirtschaft Der Betreiber greift an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stenschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule können vom Betreiber zu tragen sein. 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 Haftungsfreistellung verzichtet, sofern der Betreiber die regelmäßige Pflege des aus dem Ausmaen eventueller Schädigungsfaktoren verhindert werden. Eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dürfen. Eine Verunreinigung der überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Ausmaen eventueller Schädigungsfaktoren verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemüht werden. Die angrenzenden Waldbesitzer haben nicht für Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume an der geplanten Anlage. Weiterhin müssen kein Baum und Betrieb der Anlage geeignete Vorkehrungen zur Verhinderung von Waldbrandgefahr getroffen werden.	
2.2 Wasserversorgung Die Versorgung von Grünlandbewässerung erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wasseraggregierenden Stoffen (z.B. Ole im Bereich von Trufas und/oder Weichschmitteln) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasseraggregierenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung-AnwV) zu erfolgen.	
2.3 Energie Mittel- und Niederspannung Es ist vorgesehen, eine Transformatorstation auf dem Planungsbereich zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Statistopony 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 „Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen von 2,50 m bis 2,00 m bis 2,00 m (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Bauarbeiten, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Spartenamtung rechtzeitig mitzuteilen. Sollte eine eventuelle Leitungsvorgabe in öffentlichen Stadtgrundriss der Gemeinde Ahlhorn oder anderer Gemeinden oder Sträucher notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.	

ÜBERSICHTSKARTE (M: 1/30.000)

1. Die Stadt Osterhofen hat in der Fassung vom 17.11.2022, 08.12.2022, 25.05.2023 und 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2024 öffentlich 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 14.06.2024 bis 15.07.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom 14.06.2024 bis 01.08.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2024 bis 08.01.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2024 bis 11.12.2024 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.03.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den

(Siegel)

Thomas Eltschman, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigt

Osterhofen, den

(Siegel)

Thomas Eltschman, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Osterhofen mit Begründung vor seitens der Behörden und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 24 und 25 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Osterhofen, den

(Siegel)

Thomas Eltschman, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen"

Teilfläche 1

Gemeinde: Osterhofen

Landkreis: Deggendorf

Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung

25.03.2025

Übersichtsplan 1 : 50.000

Planbeschreibung:
Grundstücke entlang von Ingenieurbauwerken, Osterhofen, auf digitaler Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Umfang:
Ausgaben über Rückfallsätze auf die Untergrenzenverhältnisse und die Bodenschneffeln können wieder aus den öffentlichen Karten, aus der Grundkarte nach dem Zeichnen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahme:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Rückfallsätze: 2.5.2025
Lageplan: ET/18.09.89 (UTM 32) Höhenreferenz: DNN11 (m üNN)
Umschreibung: FÜR PLANNING BEI WIRTSCHAFTS- UND/ODER SONSTIGER ZUSTÄNDIGKEIT DER PLANUNG NICHT GEGÜLTIGT HINGEWIESEN.

Entwurfsverfasser:

GeoPlan

Dennis Grewenig, 5. 34405 Dörfchen
FON: 09202/5644-0 FAX: 09202/5644-77
E-MAIL: d.grewenig@geo-plan.de

Projizierung: Darter/Wagner
Date: BPP_1_500_25_Solarpark_Solea_Dörfchen_F1_2025_03

1 : 50.000

