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 Fl.-Nrn.

1. 246 der Gemarkung Galgweis, Gemeinde Osterhofen
2. 264 und 357 der Gemarkung Gergweis, Gemeinde Osterhofen
3. 469, 470, 479, 575, 575/1, 604 TF, 605, 606, 610, 610/1 der Gemarkung Langenamming, Gemeinde Osterhofen
4. 517, 518, 519, 519/1, 520, 535, 1058 und 1059 Gemarkung Altenmarkt, Gemeinde Osterhofen

Die Fassung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 25.03.2025, dem Satzungstext, der Begründung mit Umweltbericht vom 25.03.2025, dem Schallgutachten vom 22.10.2024, den Blendgutachten B2409103 vom 09.10.2024, 18.10.2024, 21.10.2024 bzw. 10.03.2025 und der naturschutzfachlichen Angaben zum Artenschutz vom 14.08.2023.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Gemeindliches Satzungsrecht:
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

PLANLICHE HINWEISE (1/1)

- mögliche Gebäude
- Bestandsgebäude
- geplante Photovoltaik-Modulreihen
- Randstreifen in dem Schalltechnische Anlagen unzulässig sind (20 m)
- amtlich biotoptkartierte Fläche mit Biotopteilflächennummer (nachrichtlich übernommen)
- ÖKFP Ökoflächenkataster mit LfS-Nr. (Ausgleich/Ersatz) (nachrichtlich übernommen)
- ÖKFE Ökoflächenkataster mit LfS-Nr. (aus Flurbereinigung) (nachrichtlich übernommen)
- ÖKFF Ökoflächenkataster mit LfS-Nr. (Ankauf) (nachrichtlich übernommen)
- EVF Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtlich übernommen)
- 5.0 m Bemaßungen
- Baubeschränkungszone (10 m)
- Anbauverbotszone (20 m)
- 1 2 3 4 5 Maßnahmenbezeichnung
- Maststandort mit Schutzzone (10 m)
- Maststandort mit Schutzzone (25 m)
- 384 Flurgrenze mit Flurnummer
- Wasserleitung mit Hausanschlüsse (nachrichtlich übernommen)
- Abwasserdruckleitung (Stadtwerke Osterhofen; nachrichtlich übernommen)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

Sondergebiet	SO_{PV}	Photovoltaik-Anlage	Bezeichnung der Nutzung
Sondergebiet	SO_{UW}	Anlagen zur Transition von Strom aus erneuerbaren Energien	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) max.	PV 0,70 UW 0,80	Fh 4,00 m Mh 2,91 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_{PV} 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 Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

SO_{UW} Sonstiges Sondergebiet für „Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenenergie)" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zudem ist auf den Flurstücken 575 und 575/1 Gmkg. Langenamming die Errichtung eines Umspannwerkes mit technischen und betriebsnotwendigen Anlagen, die zur Umwandlung von Strom erforderlich sind (Trafos, Schaltgebäude, Schaltanlage, Leitungen, Sammelschienen, Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmast) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

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 überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

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

Lage und Größe von baulichen Nebenanlagen
Die Lage und Größe der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inkl. Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereichs einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar. Es wird plangemäß ein 20 m Streifen zur Grundstücksgrenze in den Flurstücken 246 Gmkg. Galgweis, 264 Gmkg. Gergweis, 469, 479, 575, 575/1, 604, 605, 606, 610/1 Gmkg. Langenamming und 1059 Gmkg. Altenmarkt festgelegt, in dem keine schalltechnisch relevanten Anlagen wie Trafos, Speicher, Wechselrichter etc. aufgestellt werden dürfen.

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

- Baugrenze

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

- E1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes
- E6 Landschaftsrasen
- 25 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Heckenpflanzungen
- 20 Flächen für die Erhaltung von Gehölzen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Amphibienschutzzaun (EF)
- Ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
- Flächenschutzzaun aus dem Blendgutachten der Fa. GeoPlan "B2409103"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/7)

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

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umspannwerk gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zudem ist auf den Flurstücken 575 und 575/1 Gmkg. Langenamming die Errichtung eines Umspannwerkes mit technischen und betriebsnotwendigen Anlagen, die zur Umwandlung von Strom erforderlich sind (Trafos, 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 überragten 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, inkl. Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereichs einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar. Es wird plangemäß ein 20 m Streifen zur Grundstücksgrenze in den Flurstücken 246 Gmkg. Galgweis, 264 Gmkg. Gergweis, 469, 479, 575, 575/1, 604, 605, 606, 610/1 Gmkg. Langenamming und 1059 Gmkg. Altenmarkt festgelegt, in dem keine schalltechnisch relevanten Anlagen wie Trafos, Speicher, Wechselrichter etc. aufgestellt werden dürfen.

1.3 Bauweise
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 abstandsflächenpflichtige Masten zur Umsetzung des Leitungssprungs dürfen grenznah errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/7)

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
SO Photovoltaik
- Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
- Maximale Modulhöhe: 2,9 m (Südausrichtung); 2,3 m (Ost-/West-Ausrichtung)
- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Abstand der Modulreihen mind. 1,0 m (Südausrichtung); mind. 0,5 m (Ost-/West-Ausrichtung)
- Modulabstand zum Boden 1,1 m (Südausrichtung); 1,07 m (Ost-/West-Ausrichtung)
- Modulneigung: 20° (Südausrichtung); 12° (Ost-/West-Ausrichtung)
- Modulausrichtung plangemäß
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
- Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. max. Firsthöhe 4,0 m
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk
- Die maximalen Höhen sind ab geplanter Geländeoberkante zu messen.
- Maximal zulässige 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 wasserdurchlässiger Weise zu befestigen
  Dachform und Dachdeckung:
- Die Gebäude sind mit regelmäßigen Flachdach, Pultdach 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 Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Überstiegschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen.

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

Zauntore:
Zauntore sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/7)

Blendschutzzaun
Zur Vermeidung von potenziellen Blendungen ist die Errichtung eines Blendschutzzaunes auf folgenden Flurnummern plangemäß zulässig:
246 Gmkg. Galgweis mit einer max. Höhe von 4,2 m
479 Gmkg Langenamming mit einer max. Höhe von 5,1 m
575 Gmkg Langenamming mit einer max. Höhe von 3,9 m
575/1 Gmkg Langenamming mit einer max. Höhe von 3,0 m
1059 Gmkg. Altenmarkt mit einer max. Höhe von 4,9 m

Der Blendschutzzaun ist in regelmäßigen Intervallen auf Unversehrtheit zu prüfen. Falls Schäden, welche eine Blendung verursachen können, vorliegen, müssen diese behoben und die Blickdichtigkeit wieder hergestellt werden.

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf (Untere Naturschutzbehörde) zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. An die Bauleiter angrenzende Ausgleichsflächen (Fläche 3) sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Pfähle, Findlinge) zu schützen. Die zu entfernenden Bestandsgehölze dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (01.10.-28.02.) entfernt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

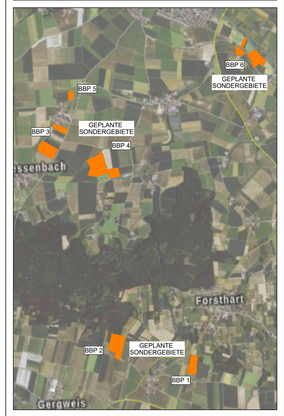
1.7.1 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist der Biotop- und Nutzungstyp G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, anzustreben. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 oder lokal gewonnenes Mähgut) 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 extensive Beweidung in Form einer Trift- oder Stoßbeweidung durchgeführt werden bzw. mit einer Mahd kombiniert werden (Frühjahrsbeweidung oder Nachbeweidung im Herbst nach einem Sommerschnitt). Der erste Weidegang kann ab 01.04. erfolgen. Zweiter Weidegang im August oder September. Jeder Weidegang sollte in einem Zeitraum von max. 2 Wochen abgeschlossen werden. Das Beweidungskonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.7.2 Heckenpflanzung
E2: Zur Eingrünung 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 6.1 „Alpenvorland"). Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf ehemaligen Ackerland geschaffen. Auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Der Verbissschutz ist nach 3 Jahren zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

ÜBERSICHTSKARTE (M: 1/30.000)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/7)

Pflanzqualität:
Sträucher, v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60–100 cm
Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea susp. sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Hecke darf für Zufahrten 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 sind invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche. Im Bereich von Freileitungen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt von Gehölzen zur Sicherstellung des gefahrlosen Betriebes zulässig.

1.7.2 Grünordnung im Bereich des Umspannwerkes
E8: Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und zu pflegen. Diese sind mit einer Landschaftsrasenmischung, z.B. RSM 7, anzusäen.

1.7.3 Erhalt von Gehölzen
E3: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen über- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und –Versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen. Hierfür wird ein entsprechender Schutzabstand von mind. 5 m mit baulichen Bodeneingriffen, insbesondere in der Bauphase, hin zu erhaltenden Gehölzen festgelegt. Ein Rückschnitt der Gehölze ist nicht zulässig.

1.8 Eingriff und Ausgleich
Zur Ermittlung des Ausgleichs der geplanten Photovoltaikanlagen sowie des Umspannwerkes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) herangezogen. Die Grundflächenzahl (= GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und ist bei den beplanten Photovoltaikanlagen mit 0,7 und im Bereich des Umspannwerkes mit 0,8 festgelegt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von minus 6 % anzusetzen. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9a Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 719.814 WP wird im Geltungsbereich auf Flurnummer 357 Gmkg. Gergweis, über Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet auf den Flurnummern 492/3 Gmkg. Kirchdorf, 699 Gmkg. Göttersdorf, 313, 340, 1343 Gmkg. Langenamming, 1662, 1668 Gmkg. Altenmarkt, 1999, 2031 Gmkg. Aicha a. d. Donau, 780, 1131 Gmkg. Moos sowie 970 Gmkg. Langenisarhofen mit 720.265 WP erbracht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/7)

Ausgleichsmaßnahmen
E4: Herstellung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes (G212)
Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht (vzw. Hafer) in den ersten 3 Jahren. Im Standort ist eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 3-malige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Nach 3 Jahren kann die Mahd auf 2-mal pro Jahr reduziert werden (Schnittlinie ca. 10 cm). Das Mähgut ist abzutransportieren. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Falls notwendig ist ein Schröpfschnitt in den ersten beiden Jahren, nach Anlaufen der Grünlandansaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden/Wildaufwuchs (z.B. Ampfer, Distel, o. Ä.) durchzuführen.

E5 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) in extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).
Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artanreicherung zu erfolgen. Hierzu sind mindestens ca. 23 der Fläche (streifenweise) umzubrechen und zu eggen. Auf das vorbereitete Saatbett ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 16) oder regional gewonnenes Drusch-/Mähgut einzusäen und anzuwalzen. Die Wiese ist dauerhaft 2-schürig zu mähen. 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

E9: Intensiv bewirtschaftetet Acker (A11) zu artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G222)
Auf der Ackerfläche ist zur Aushagerung der Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht (vzw. Gerste) in den ersten 3 Jahren vorzunehmen. Im Anschluss ist auf der Fläche durch eine Mähgutübertragung eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese zu erstellen. Der Mähgutübertrag auf der Fläche 780 Moos, hat in Abstimmung mit dem Leiter des Bundespropkts Isarmündung zu erfolgen. Die Wiese ist dauerhaft 2-schürig zumähen: 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist verboten.

E10 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) zu artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G222)
Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artanreicherung zu erfolgen. Die planlich festgesetzten Flächen sind mindestens ca. 23 der Fläche (streifenweise) umzubrechen und zu eggen. Im Anschluss hat in diesen Bereichen eine Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen stattzufinden. Der Mähgutübertrag auf der Fläche 780 Moos, hat in Abstimmung mit dem Leiter des Bundespropkts Isarmündung zu erfolgen. Im Anschluss ist die Wiese dauerhaft 2-schürig zumähen: 1. Schnitt in der zweiten Junihälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist verboten.

CEF-Maßnahmen
E6: Herstellung eines extensiven Grünlandes mit angrenzendem Getreidestreifen
Bei der Überführung von Ackerflächen in Grünland erfolgt eine Aushagerung durch Anbau von Getreide (vzw. Winterweizen) in den ersten 3 Jahren mit anschließender Abfuhr des organischen Materials. Der Getreideanbau hat soweit witterungsbedingt 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 Getreideansaat keine aktiven Nisträtten von Kiebitz, Großen Brachvogel, Schafstelze oder Feldlerche vorhanden sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/7)

Etwa 10 Rohbodenstandorte mit einer Größe von etwa 10 m² sind auf den Flächen durch punktuelles Ausreißen bei der Ansaat zu belassen. Einsatz von Düngemitteln, Gülle, Pflanzenschutzmitteln oder mechanische Bei-Unkrautbekämpfung zwischen dem 15.03. - 01.07. sind nicht zulässig. Frühestens nach der Mähcreife ist das Getreide abzuernten und einschließlich der bodennah abzuschneidenden Halme abzutransportieren. Nach möglichst vollständiger Abfuhr des organischen Materials hat die Herstellung des Grünlandes durch eine lückige Ansaat mit autochthonem Saatgut (regionale Saatgutmischung der Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) bzw. geeignetem regional gewonnenem Mähr-/Druschgut zu erfolgen. In den planlich gekennzeichneten Bereichen ist ein Streifen von ca. 20 m mit Getreide anzusäen. Dieser ist mit einem erweiterten Saatreihenabstand (mind. 30 cm) herzustellen. Einsatz von Düngemitteln, Gülle, Pflanzenschutzmitteln oder mechanische Unkrautbekämpfung zwischen dem 15.03. - 01.07. sind nicht zulässig. Die Grünlandfläche ist zweimal pro Jahr zu mähen, um den Biotop- und Nutzungstyp G212 zu erreichen. Der erste Mähdurchgang darf ab dem 01.07. erfolgen. Um Insekten und Kleintiebebewesen zu schonen, ist mit mindestens 10 cm angehobenem Mähwerk zu mähen. Erdbauten von Ameisen sind bei Bedarf durch weiteres Anheben des eingesetzten Gerätes zu schonen. Das Mähgut ist mindestens einen Tag liegen zu lassen und dann abzutransportieren. Es kann auch geheut werden.

1.9 Umweltbaubegleitung
Zur Herstellung aller grünordnerischen sowie CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Die Angaben zur ökologischen Baubegleitung sind durch den Bauherrn an die untere Naturschutzbehörde zu melden.

1.10 Monitoring
Monitoring zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen:
Zur Prüfung der Entwicklung der Biodiversität ist ein Monitoring zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Hinblick auf die Ausführung der Eingrünung und der Entwicklung eines Extensivgrünlandes (G212) durchzuführen. Das begleitende Monitoring soll sich über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahre erstrecken.
Sollte durch das begleitende Monitoring festgestellt werden, dass u.a. die Herstellung eines extensiven Grünlandes (G212) sowie die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen nicht erfüllt werden kann und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben, so ist nachträglich eine Anpassung des Pflegekonzeptes, Nachbesserung der Herstellung oder ein externer Ausgleich für die Eingriffe zur Verfügung zu stellen. Der unteren Naturschutzbehörde sind in 2-jährigem Abstand Zwischenberichte inkl. Fotodokumentation vorzulegen. Die Kontrolle der Monitoringmaßnahmen ist von qualifiziertem Fachpersonal (Biologe, Landschaftsplaner etc.) durchzuführen.

Monitoring zur Beurteilung der CEF-Maßnahmen:
Die CEF-Maßnahmenflächen und die PV- Freiflächenanlage sind vor bzw. während der Bauphase und mindestens im 1., 2., 3. und 6. Jahr nach Herstellung zu monitoren, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu beurteilen. Dabei sind neben den vorhandenen Reviierzentren auch die optimale Gestaltung der CEF-Maßnahmen zu überwachen. Sollten im zweiten und/oder dritten und/oder sechsten Jahr nicht ausreichend Reviierzentren vorhanden sein oder die CEF-Maßnahme nicht in einem optimalen Zustand sein (z.B. kein Vegetationsmosaik, Aufkommen invasiver Neophyten), sind entsprechende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen (z.B. erneute Mähgutübertragung, zusätzliche Fläche etc.). Bei Korrekturmaßnahmen erweitert sich das Monitoring um 2 weitere Jahre. Eine mögliche Anpassung der CEF-Maßnahmen muss mit der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf abgestimmt werden. Bis jeweils 31.12. des Monitoring-Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf unaufgefordert ein Bericht über das Monitoring vorzulegen. Die Kontrolle der Monitoring-maßnahmen ist von qualifiziertem Fachpersonal (Biologe, Landschaftsplaner etc.) durchzuführen.

VERFAHREN (1/1)

1. Die Stadt Osterhofen hat in den Sitzungen vom 17.11.2022, 08.12.2022, 25.05.2023 und 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2024 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 14.06.2024 bis 15.07.2024 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 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 11.12.2024 mit 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 ausgelegt.

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

Osterhofen, den .....

.....
(Siegel)
Thomas Etschmann, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Osterhofen, den .....

.....
(Siegel)
Thomas Etschmann, 1.Bürgermeister

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 .....

.....
(Siegel)
Thomas Etschmann, 1.Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/7)

1.11 Bauseitenregelung
Jeglicher Eingriff auf den Flächen darf erst durchgeführt werden, sobald die CEF-Maßnahmen umgesetzt und durch die untere Naturschutzbehörde abgenommen werden.
Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (01.10. bis 28.02.). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Vergrämungsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche zulässig, sobald die externen Flächen für die CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei entsprechender Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen ist eine Bautätigkeit auch innerhalb der Brutzeit möglich. Dazu sind außerhalb der Vogelbrutzeit auf der gesamten Fläche ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern (1-2 m Länge) in regelmäßigen Abständen von 25 m innerhalb der Eingriffsfläche zu platzieren. Dadurch werden Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG vermieden.

Bei Baufeldern entlang von Gewässern (Gräben und Stillgewässer) sind bei ein