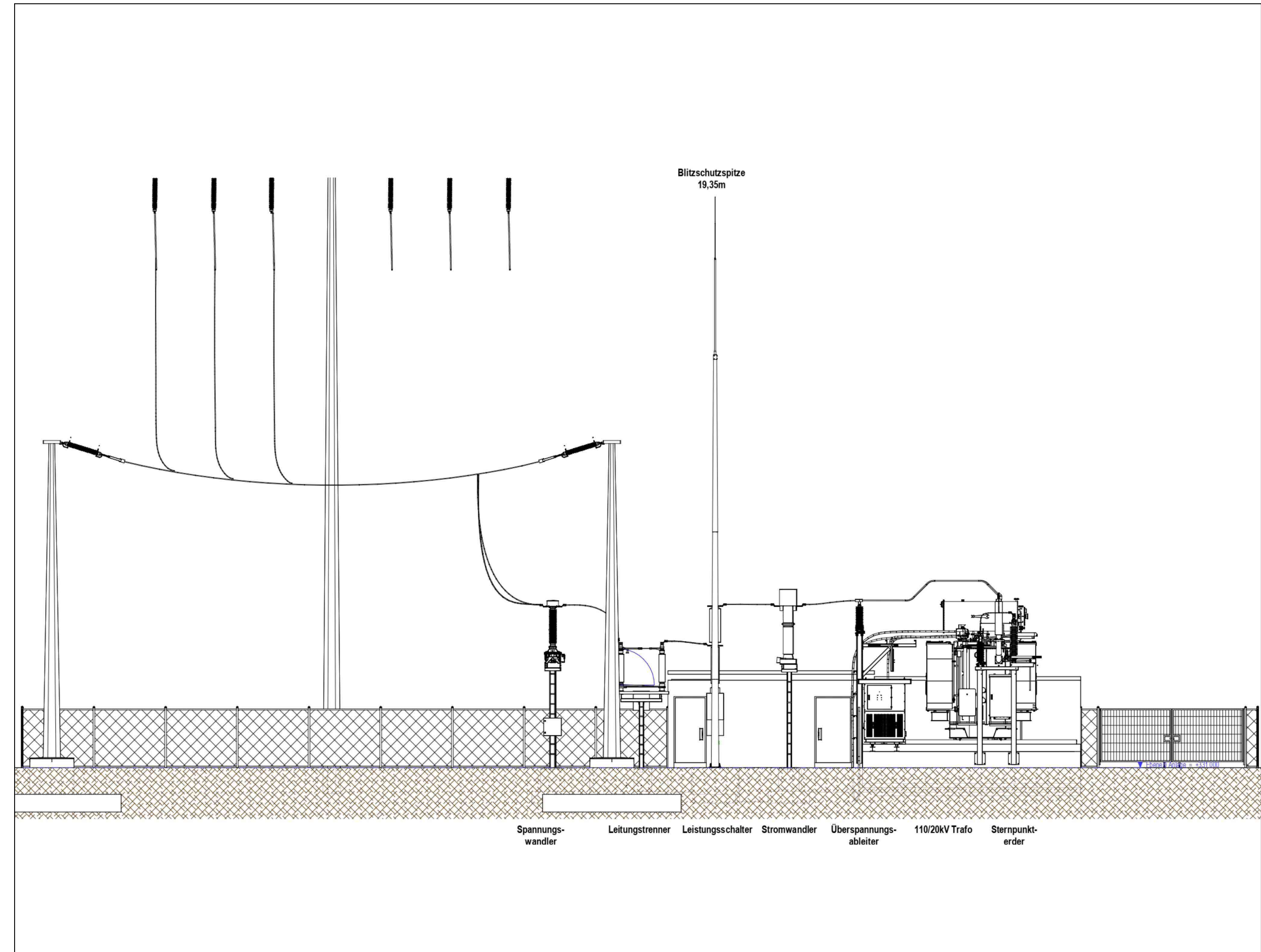


SCHEMASCHNITT UMSPANNWERK



PLANISCHE HINWEISE (1/1)



PLANISCHE FESTSETZUNGEN (1/2)



PLANISCHE FESTSETZUNGEN (2/2)

PRÄAMBEL (1/1)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Fl.-Nr.

- 246 der Gemarkung Galgweis, Gemeinde Osterhofen
- 264 und 357 der Gemarkung Gergweis, Gemeinde Osterhofen
- 469, 470, 479, 575, 575/1, 604 TF, 605, 606, 610, 610/1 der Gemarkung Langenammung, Gemeinde Osterhofen
- 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 S2409103 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:

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3769), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planflächenverordnung** 1990 (PlanVZ 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 baurechtlichen 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 2020-1-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- 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)
- 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)

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. Langenammung die Errichtung eines Umspannwerkes mit technischen und betriebsnotwendigen Anlagen, die zur Umwandlung von Strom erforderlich sind (Trafos, Schaltgebäude, Schaltanlagen, Leitungen, Sammelschienen, Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmat) 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 überragenden 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, inklusive Stromspeicher, darf pro Teilfläche des Geltungsbereichs einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche 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, 610/1 Gmkg. Langenammung 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 (4/1)

Pflanzqualität:
Stäucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Es sind autochthone Gehölze aus folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

Stäucher:
Euonymus europaea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicer xylosteum
Rhamnus catharticus
Sambucus nigra
Cornus sanguinea susp. sanguinea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gewöhnliches Pfaffenröhlchen
Gemeine Hasel
Gewöhnlicher Liguster
Rote Heckenkirsche
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Roter Hirtengelb
Wolliger Schneeball
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 und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsonnung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage. Im Bereich von Freizeitanlagen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt von Gehölzen zur Sicherstellung des gefährdeten Betriebes zulässig.

1.7.2 Grünordnung im Bereich des Umspannwerkes
Es ist nicht überbaue Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und zu pflegen. Diese sind mit einer Landschaftsraumschichtung, z.B. RSM 7, anzulegen.

1.7.3 Erhalt von Gehölzen
ES: Außenbau der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bestand an Bäumen zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung ihrer Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen und/oder unliebsamer Baumaße, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdrichtung, 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 „Bau in Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Grundflächenzahl (z. GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und ist bei den geplanten 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 § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 719.814 WP wird im Geltungsbereich auf Flurnummer 357 Gmkg. Gergweis, über Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet auf den Flurstücken 492/2 Gmkg. Kirchdorf, 699 Gmkg. Kirchdorf, 313, 340, 1343 Gmkg. Langenammung, 1662, 1668 Gmkg. Altenmarkt, 1999, 2031 Gmkg. Aicha a. d. Donau, 780, 1131 Gmkg. Moos sowie 970 Gmkg. Langensiefen mit 720.265 WP ersetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/1)

1.1 Bauteilregelung
Jedlicher Eingriff auf den Flächen darf erst durchgeführt werden, sobald die CEF-Maßnahmen umgesetzt und durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen werden.

Die Errichtung der Freiluft-Photovoltaikanlagen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (01.10. bis 28.02.). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Vergütungsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche zulässig, sobald die externen Flächen für die CEF-Maßnahmen zur Verfügung stehen. Bei entsprechender Durchführung von Vergütungsmaßnahmen ist eine Baulastigkeit auch innerhalb der Brutzeit möglich. Dazu sind außerhalb der Vogelbrutzeit auf der gesamten Fläche ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Asperberdarmen (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 einer Baulast innerhalb der Vogelbrutzeit ebenfalls Amphibienschutzzone Ende Januar aufzustellen (vgl. ET). Die Maßnahme ist mit einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

1.11 Durchführungvertrag und Folgenutzung
Der Vorhabensträger hat sich gegenüber der Gemeinde (§ 12 BauGB) im Durchführungvertrag 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 Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück der Photovoltaikanlagen sowie die zugehörigen Ausgleichsflächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbefestigung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

1.12 Flurschäden
Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Ahornweg wiederherzustellen.

1.13 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

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

1.15 Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
Blendschutzzaun aus dem Blendgutachten der Fa. GeoPlan "S2409103"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Amphibienschutzzaun (E7)
Blendschutzzaun aus dem Blendgutachten der Fa. GeoPlan "S2409103"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/1)

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)
- Moduleinigung: 20° (Südausrichtung); 12° (Ost-/West-Ausrichtung)
- Modulaustrichtung plangemäß
- Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
- Die Nebengebäude sind landschaftsgestaltungsgemäß zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen, max. Firsthöhe 4,0 m
- Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterterrassenflächen oder mit wasserbegleitender Decke zu befestigen.
- Die Reihen der Photovoltaikanlagen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk
- Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
- Maximal zulässige Wandhöhe von 4,0 m
- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Die Gebäude sind mit landschaftsgestaltungsgemäß 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 wasserdrückiger Weise zu befestigen
Dachform und Dachdeckung:
- Die Gebäude sind mit regelmäßigem Flachdach, Puttdach oder Satteldach auszuführen. Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

1.5 Geländeänderungen
SO mit Zweckbestimmung Umspannwerk sind Geländeänderungen von maximal 1,0 m zulässig. Geländeänderungen sind durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschenzaun- oder Stablatenzaun) mit optionalem Überseeschutz 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.

Zaunorte:
Zaunorte sind zulässig in der Bauart der Zaunkonstruktion.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/1)

Ausgleichsmaßnahmen
E4: Herstellung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes (G212)
Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht (vzw. Hawel) in den ersten 3 Jahren. Am Standort ist eine Grünlandsaat (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 Mähgütdurchführung durchzuführen. Nach 3 Jahren kann die Mahd 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 Anlaufen der Grünlandsaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden/Wildwuchs (z.B. Ampfer, Distel, o. A.) durchzuführen.

E5: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G211) in extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).
Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artenreicherung zu erfolgen. Hierzu sind mindestens ca. 2/3 der Fläche (streifenweise) umzubrüchen und zu eggen. Auf das vorbereitete Saatgut ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 16) oder regional gewonnenes Drusch-/Mähgut einzusäen und anzuzahlen. Die Wiese ist dauerhaft 2-schichtig zu mähen. 1. Schnitt in der zweiten Jahnhälfte, 2. Schnitt im September. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

E6: Intensiv bewirtschafteter Acker (A11) zu artenreicher seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiese (G222)
Auf der Ackerfläche ist zur Auslagerung der Anbau einer stickstoffzehrenden Frucht (vzw. Gerste) in den ersten 3 Jahren vorzunehmen. Im Anschluss ist auf der Fläche durch eine Mähgütdurchführung eine artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese zu erstellen. Der Mähgütdurchtrag auf der Fläche 780 Moos, hat in Abstimmung mit dem Leiter des Bundesprojekts "Terminierung" zu erfolgen. Die Wiese ist dauerhaft 2-schichtig zu mähen. 1. Schnitt in der zweiten Jahnhälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmittel ist verboten.

E10: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G211) zu artenreicher seggen- oder binsenreicher Feucht- und Nasswiese (G222).
Um den Zielzustand zu erreichen, hat eine Artenreicherung zu erfolgen. Die planlich festgesetzten Flächen sind mindestens ca. 2/3 der Fläche (streifenweise) umzubrüchen und zu eggen. Im Anschluss hat in diesen Bereichen eine Mähgütdurchführung auf geeigneten Flächen stattzufinden. Der Mähgütdurchtrag auf der Fläche 780 Moos, hat in Abstimmung mit dem Leiter des Bundesprojekts "Terminierung" zu erfolgen. Im Anschluss ist die Wiese dauerhaft 2-schichtig zu mähen. 1. Schnitt in der zweiten Jahnhälfte, 2. Schnitt im September. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmittel ist verboten.

CEF-Maßnahmen
E1: Herstellung eines extensiv genutzten Grünlandes mit angrenzenden Getreidestreifen
Bei der Überführung von Ackerflächen in Grünland erfolgt eine Auslagerung durch Anbau von Getreide (vzw. Winterweizen) in den ersten 3 Jahren mit anschließender Abfuhr des organischen Materials. Der Getreideanbau hat soweit unterbrechbar möglich vor dem 01.03. zu erfolgen. Getreideanbau nach dem 01.03. ist nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Person (z.B. Ornithologie, Biologie) festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche zu Zeiten der Ackerbearbeitung und Getreideanbau keine Arten Niststätten von Kiebitz, Großbrachvogel, Schafräute oder Feldlerche vorhanden sind.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Land- und Forstwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stäuch- und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) in die angrenzenden Flächen einzuschleppen. 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. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der 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 Auswaschen eventueller Schadplanzen verhindert werden. Die Fläche darf nicht gemulcht werden. Die angrenzenden Waldbesitzer haften nicht für Schäden durch herabfallende Äste und stützende Bäume an der geplanten Anlage. Weiterhin müssen beim Bau und Betrieb der Anlage geeignete Vorkehrungen zur Verhinderung von Waldbrandgefahr getroffen werden.

2.2 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. die in Bereich von Trafos 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 Planungsgelände zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp eine Fläche von 18 m² bis 35 m².

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrothek für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m bedarfsweise von Erdkabeln (bei 110 kV Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenärzten rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßenraum der Gemeinde Ahornweg oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/1)

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. Langenammung mit einer max. Höhe von 5,1 m
575 Gmkg. Langenammung mit einer max. Höhe von 3,9 m
575/1 Gmkg. Langenammung 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 geordneten 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 Baufelder angrenzende ausläufigen Flächen (Fläche 3) sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Pflöcke, 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 Photovoltaikanlagen
E1: In eingezäunten Bereich ist der Düngung- und Nutzungsstop G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, anzustreben. Daher ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandsaat (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 Stöb-Beweidung durchgeführt werden bzw. mit einer Mahd kombiniert werden (Frühjahrsbeweidung oder Nachbeweidung im Herbst nach einem Sommereschnitt). 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 Weidungskonzept 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 vorgesehene Eingrünung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Auf Düngung, Mähen und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

1.7.3 Schutz vor Wildverbiss
Die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Der Verbisschutz ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/1)

Ewa 10 Rohbodenstandorte mit einer Größe von etwa 10 m² sind auf den Flächen durch punktuell Aussetzen 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 Milchreife ist das Getreide abzuernten und anschließend der bodennah abzuschneidenden Halme abzutransportieren. Nach möglichst vollständiger Abfuhr des organischen Materials hat die Herstellung des Grünlandes durch eine lockige Ansaat mit autochthonem Saatgut (regionale Saatgutmischung der Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) bzw. geeignetem regional gewonnenen Mäh-/Druschgut zu erfolgen. In den planlich gekennzeichneten Bereichen ist ein Streifen von ca. 20 m mit Getreide anzulegen. Dieser ist mit einem erweiterten Saatmähabstand (mind. 30 Meter) zu mähen. Der 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 Kleinlebewesen zu schonen, ist mit mindestens 10 cm abgehobenem Mähwerk zu mähen. Erdbauen von Ameisen sind bei Bedarf durch weiteres Anheben des eingesetzten Getreides zu schonen. Das Mähgut ist mindestens eine Tag liegen zu lassen und dann abzutransportieren. Es kann auch gehäut werden.

1.9 Umweltbaubegleitung
Zur Herstellung aller geordneten Maßnahmen 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 geordneten Maßnahmen.
Zur Prüfung der Entwicklung der Biotopverhältnisse ist ein Monitoring zur Umsetzung der geordneten 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 extensiv genutzten Grünlandes (G212) sowie die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen nicht erfüllt werden kann und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen, 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 mit Foto dokumentation vorzulegen. Die Kontrolle der Monitoringmaßnahmen ist von qualifiziertem Fachpersonal (Biologie, 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 montieren, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu beurteilen. Dabei sind neben den vorhandenen Revierelementen auch die optimale Gestaltung der CEF-Maßnahmen zu überwachen. Sollten im zweiten oder dritten und/oder sechsten Jahr nicht ausreichend Revierelemente 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 Mähgütdurchführung, 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 Monitoringmaßnahmen ist von qualifiziertem Fachpersonal (Biologie, Landschaftsplaner etc.) durchzuführen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Düngung
Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leitersellen herunterfallende Eis- und Schneefallen übernimmt der Netzbetreiber keine Haftung. In den Mastbereichen und unter den Leitersellen muss unter Umständen ein mit Vogelfäkalien getränkter, der Schattenswurf von Masten und der überspannenden Leitersellen ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingt und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenswurfes verursachen.

2.4 Grenzabstände
Auf die Einhaltung der in Art. 47 „Grenzabstände von Pflanzern“ und Art. 48 „Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahme in Art. 50 wird hingewiesen.

2.5 Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Flurnummern 610, 610/1, 469, 470, 517, 518, 519, 519/1, 520, 535, 1058 und 1059 des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalverletzung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalstellung geprüft.

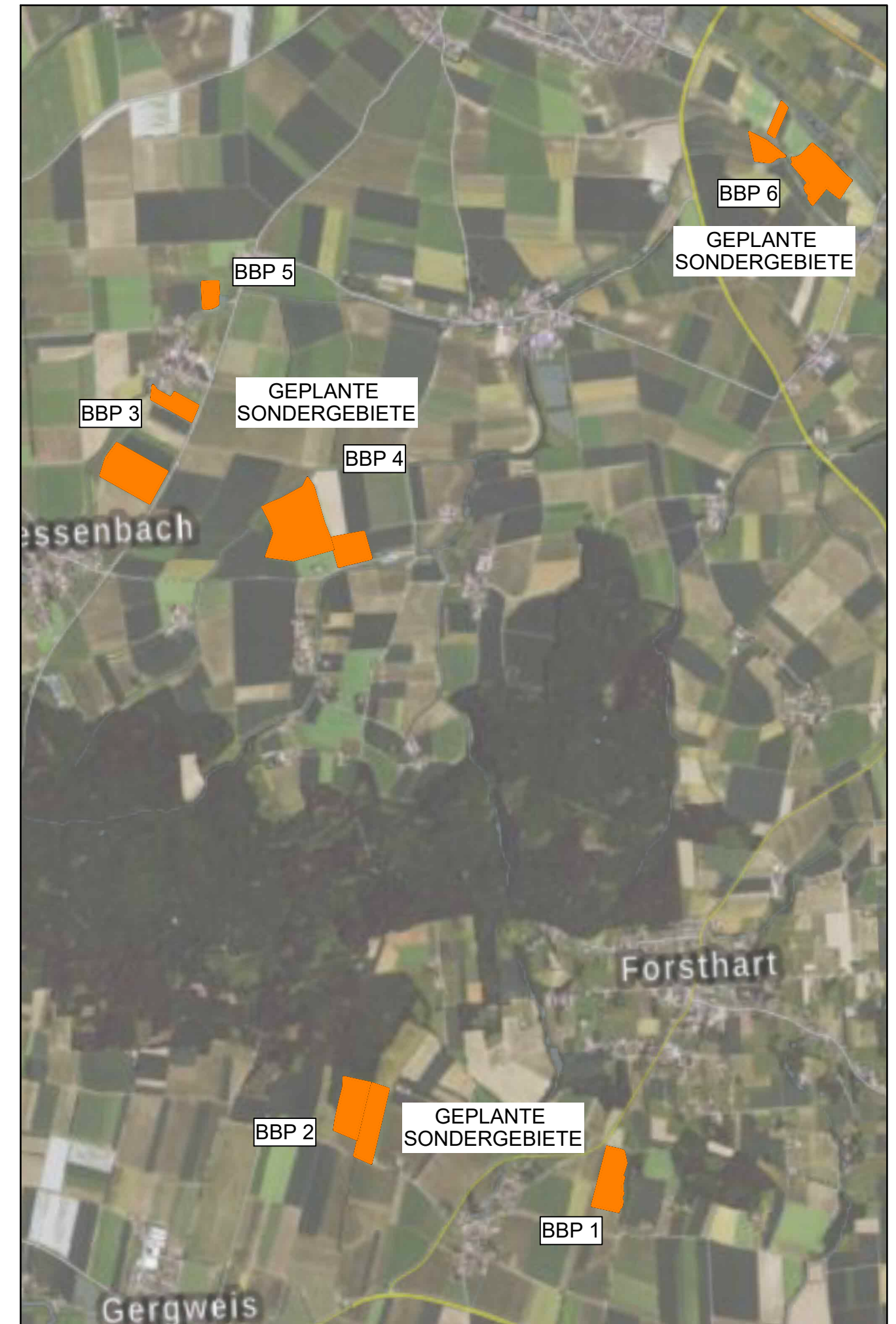
Für die Teilflächen des Geltungsbereichs, auf denen sich keine Bodendenkmäler befinden, sind Art. 6 Abs. 1 und 2 des Bodendenkmalgesetzes zu beachten.

2.6 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organisch 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 14090 in der aktuellen Fassung.

2.8 Blendwirkung und elektromagnetische Strahlung
Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungs- und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule sowie Befestigungshalterungen zu verwenden. Bei der Blendschutzzaun kann z.B. in Form einer oder den Zaun angebrachten blickdichten Plane aus möglichst natürlichen Materialien ausgeführt werden. Grundsätzlich zulässig sind sämtliche Materialien, welche blickdicht sind.
Zu Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Dies ist vom Planungsträger sicherzustellen.

ÜBERSICHTSKARTE (M: 1/30.000)



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 Bebauungsplans 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 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 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den

Thomas Etschmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Osterhofen, den

Thomas Etschmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Osterhofen, den

Thomas Etschmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Osterhofen, den

Thomas Etschmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen"
Teilfläche 6

Gemeinde: Osterhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 25.03.2025

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Plankarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten: A-Höhenansatz
Lageplan: ETRS 89 (UTM 32) / Höhenansatz: DHHN12 (m o.N.N.)
Ubersichts-:
Für die Planung behält sich uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsgeoplan
Geoplan
Kontakt: Geoplanprojekt S. 94488 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-7
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projekt: SO_Solarparkprojekt_Solea_Osterhofen
Date: BBP_1_000_30_Solarparkprojekt_Solea_Osterhofen_PLO24_M01
1:1.000
L2302015