I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage (Feldweg - Neuanlage)

4. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensive Wiesenfläche - Streuobstwiese

Hochstaudenflur

extensive Feuchtwiese

naturnahes Feuchtgebüsch mit heimischen Arten

Obstbaum zu (ver-)pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Abstand zur Bahnlinie

Abriss bestehender Gebäude

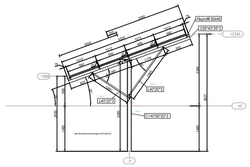
Zaun zu versetzen

Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}

Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

Ausgleichsfläche bestehender Solarpark (Verlegung)

REGELQUERSCHNITT M 1:100



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenergie zulässig. Ferner sind innerhalb (Ausnahme: Trafostation auch außerhalb) des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen.
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 45 m^2 nicht überschreiten.

2. Gebäude

Max. Modulhöhe: 3 m über natürlichem Gelände
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Wechselrichter-/Trafostationen)

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeniveau.
Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Im Oberleitungsbereich müssen Zäune bahngeerdet werden.

3.2 Abstandsflächen

Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahen Flächen (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021).

3.3 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zu erhalten. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3.4 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Eine mögliche Gefährdung des Zugverkehrs durch Blendwirkungen ist aufgrund der bestehenden Gehölze und durch die Verwendung blendfreier Module weitgehend auszuschließen.
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.
Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und einer Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen.
Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden (Anbringung von Blendschutzmatten an (erhöhter) Zaunanlage).
Aufgrund des laufenden Bahnbetriebes sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen (Staubeinwirkungen, z.B. Bremsabrieb, Schleifrückstände beim Schienenschleifen, Schattenwurf etc.) hinzunehmen. Des Weiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen. Geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutz etc.) gegen die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionenen und Emissionen, sind vom Bauvorhabenträger auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
Grundsätzlich sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage die anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten und anzuwenden.
Die einschlägigen Bestimmungen bezüglich der Oberleitung sind einzuhalten. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kanel, Leitungen und Verrohrungen gerechnet werden.

4. Grünordnung

4.1 Wiesenflächen im Sondergebiet

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandansaat der Region 16 vorzunehmen. Die Fläche unter den Modulen ist mit einer 1-2 schürigen Mahd extensiv zu pflegen. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Eine Mulchung der Fläche ist zulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Erweiterung der Photovoltaikanlage beträgt 508 m². Da die Erweiterung auf der bisherigen Ausgleichsfläche der bestehenden Anlage erfolgt, muss diese verlegt werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich der vorhandenen Ausgleichsfläche beträgt 745 m². Dies ergibt in Summe 1.253 m² und wird nördlich der Erweiterungsfläche auf einer 1.561 m² großen Fläche erbracht.

Es ist eine Streuobstwiese mit autochthonen, regionaltypischen Obstgehölzen auf den Flurnummer 273/2 TF und 275/2 TF, Gemarkung Osterhofen, anzulegen. In diesem Zuge müssen die bereits gepflanzten, noch jungen Obstbäume der vorhandenen Auslgeichsfläche (16 Stück) nach Norden verpflanzt werden. Der Pflanzabstand der Obstgehölze muss mind. 8 m betragen.
Die Fläche ist umzubrechen und mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen.

Entlang des östlich verlaufenden Singerbachs erfolgt eine Uferabflachung durch Erweiterung der Hochstaudenflur mittels punktueller Mähgutübertragung, Sodenverpflanzung oder Ansaat mit autochthonem Saatgut (Ufermischung der Herkunftsregion 16). Die Fläche ist mit einer einmaligen Mahd alle 3-4 Jahre, zwischen Anfang Oktober - Ende Februar, abschnittsweise, zu pflegen. Im Übergang zur Modulfläche ist eine extensive Feuchtwiese anzulegen. Die Fläche ist zu striegeln und mittels Mähgutübertragung oder autochthonem Saatgut (Feuchtwiesenmischung der Herkunftsregion 16) zu impfen. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.
Im nördlichen Bereich ist auf einer Länge von ca. 30 m ein naturnahes Feuchtgebüsch aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen (Pflanzenauswahl siehe 4.3). Die Hecke ist regelmäßig (alle 5-10 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Der erste Schnitt erfolgt ca. 10 Jahre nach Anpflanzung.
Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitszustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der dem Baubeginn folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig.

4.3 Pflanzliste

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Frangula alnus	Faulbaum
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Steil-Eiche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Wasserwirtschaft
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.
Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und bauliche Schäden werden vermieden, wenn die üblichen an bauliche Errichtungen in Überschwemmungsgebieten eingehalten werden. Diese sind im Wesentlichen die Verwendung von Baumaterialien mit hoher Wiederstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung, die Durchführung konstruktiver Maßnahmen gegen das Unterspülen von Fundamenten, die Gewährleistung der Auftriebssicherheiten sowie die Anpassung der Elektroinstallationen an das Bemessungshochwasser HW 100.
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.

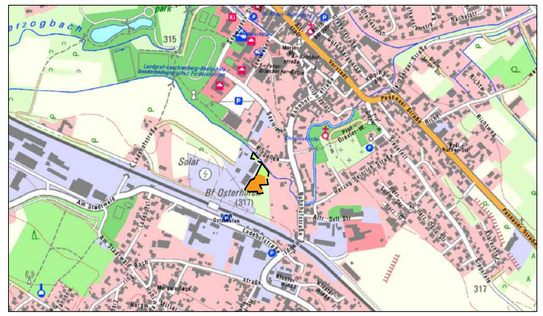
2. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

3. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen bzw. privaten Grünflächen auch über die Betriebsdauer der Anlage hinaus in größtmöglichem Umfang, zumindest aber 50 % davon unter Einbindung in ein Biotopverbundsystem dauerhaft zu erhalten.

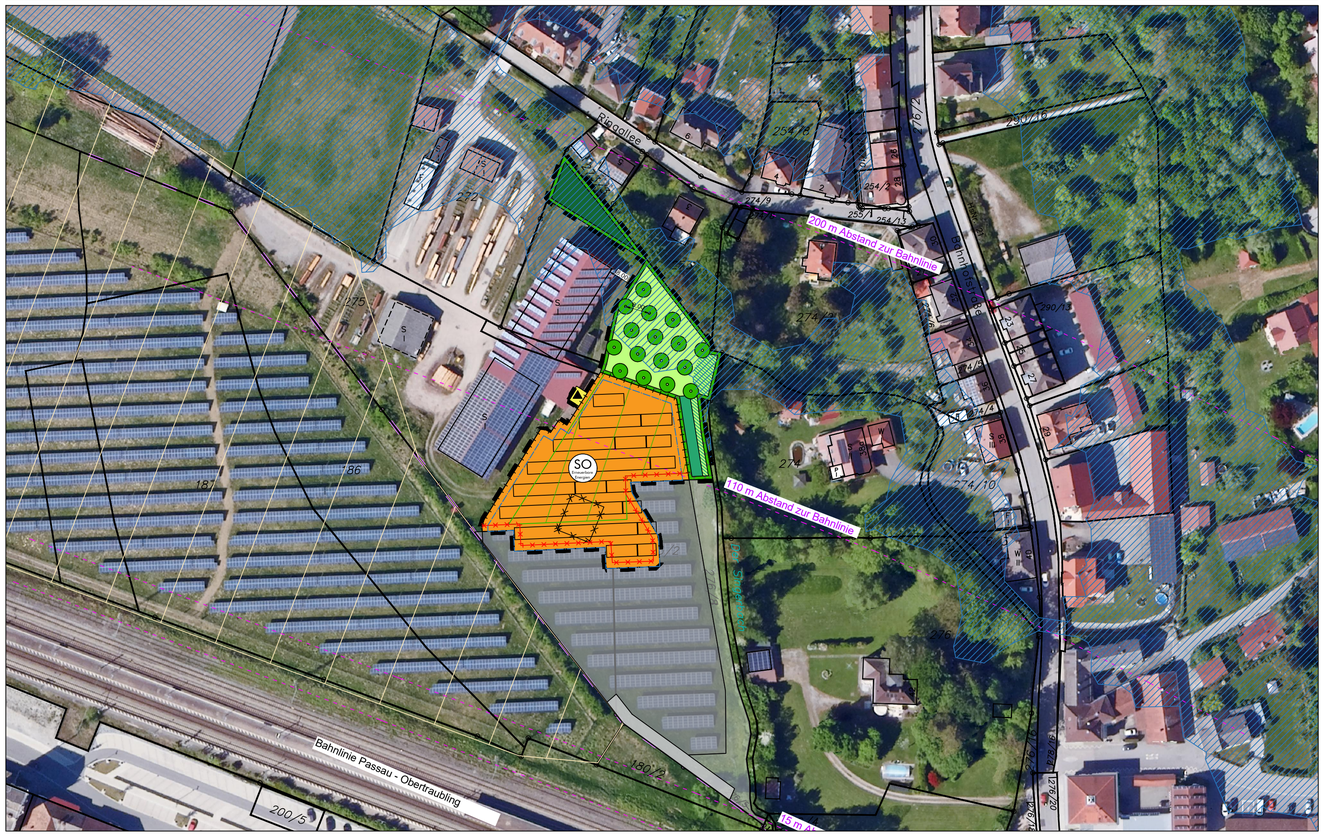
4. Folgenutzung/Wiedernutzung
Es wird empfohlen, für die Bereiche mit Folgenutzung / Wiedernutzung als landwirtschaftliche Flächen nach Abbau der Photovoltaikanlage bzw. nach Ablauf der Betriebsdauer der Anlage eine klima-, boden- und wasserschonende Bewirtschaftung nach den Grundsätzen des kontrolliert-biologischen Landbaus zu betreiben.

5. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



VORH. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SO PHOTOVOLTAIKPARK NÖRDL. LADEHOFSTR. II" M 1:1.000



N

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Stand:

18.05.2021

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Deckblatt Nr. 1
SO Photovoltaikpark nördlich Ladehofstr. II

STADT: Osterhofen
LANDKREIS: Deggendorf
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Osterhofen hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Deckblatt Nr. 1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Osterhofen, den.....

.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Osterhofen, den.....

.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Osterhofen, den.....

.....
Liane Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom ..... sowie die Begründung (Geheft v. .....) sind Bestandteil der Satzung.

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Frauenberger Str. 13 , 84166 Adlkofen
Tel.: 08707/7569-946
Email: info@landschafftraum.com
Äußere Neumarkter Str. 80 , 84453 Mühldorf
Tel.: 08631/3028-450
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin