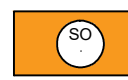


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

 Sonstiges Sondergebiet -
Erneuerbare Energien

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

 Baugrenze

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

 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage

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

 Gehölzpflanzung (Hecke)

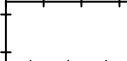
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (Ausgleichsfläche)

 Extensive Wiesenfläche

 Saumstreifen / Grünland

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

 Hecke zu beseitigen

 Zaun zu versetzen

 Anschlussleitungen

 Abstand zur Bahnlinie

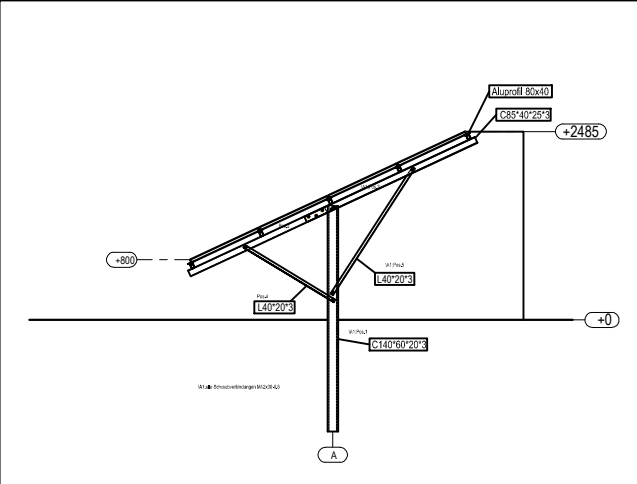
 Trafostation Bestand

 Trafostation zu errichten

 110-kV-Leitung mit Masten

 Schutzstreifen 110-kV-Leitung,
Abstand zum Masten

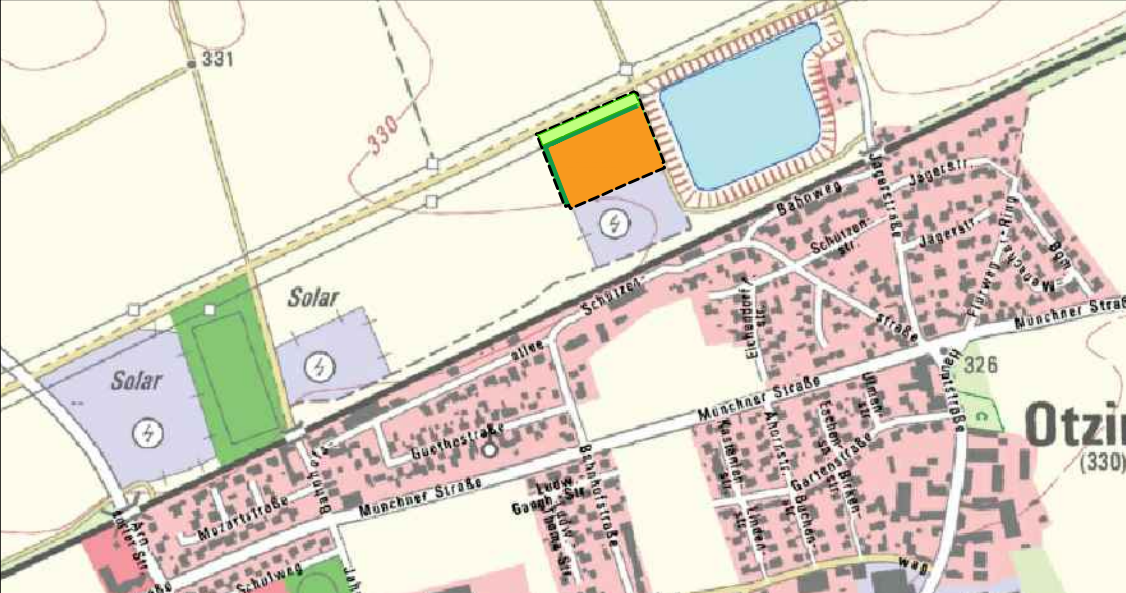
REGELQUERSCHNITT



M 1:100

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ERWEITERUNG SO PHOTOVOLTAIK BAHNÄCKER I"

M 1:1.000



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 Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb 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 100 m² nicht überschreiten.

2. Gebäude

Max. Modulhöhe: 3 m
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 3,5 m (Wechselrichter-/Trafostationen)

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeneiveau. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.

3.2 Abstandsflächen

Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnnahen Flächen
Minimaler Abstand: 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (gilt nur für Zaun und Modulreihen)
(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. 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

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie und des bereits bestehenden Solarparks kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung der Bahn entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen nahezu ausgeschlossen. Blendwirkungen können nur bedingt und bei tief stehender Sonneneinstrahlung auftreten. Die Gehölze entlang der Bahnlinie und um das Solarfeld schützen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Aus den genannten Gründen und der geplanten Eingrünung der Anlage ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen sind durch die Verwendung blendfreier Module zu minimieren. 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 Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Aufgrund des laufenden Bahnbetriebes sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Desweiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen. Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Bahnleistungsstrasse

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m zu Leitungssäulen, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Sicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb des Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Photovoltaik-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich. Änderungen am Geländeneiveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

4. Grünordnung und Naturschutz

4.1 Artenschutz

Die Baumaßnahme ist möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Der Bau der Anlage innerhalb der Vogelbrutzeit kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen und sofern gewährleistet wird, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Hierzu muss zwingend unmittelbar vor Baufeldfreimachung eine fachkundige Begehung mit Kontrolle des Baufeldes durchgeführt werden, um Schädigungen bzw. Störungen von bebrüteten Nestern und Jungvögeln auszuschließen.

4.2 Wiesenflächen

Innerhalb der eingezäunten Fläche ist eine Grünlandsaat der Region 16 vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Eine Mulchung der Fläche ist zulässig (siehe Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen S. 31 Abs. 2). Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.3 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist im Norden und Westen mit einer 5 m breiten, 3-reihigen, gebietseigenen Heckenpflanzung (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland) einzuzünnen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen zu pflanzen. In dem Schutzstreifen der bestehenden Hochspannungsfreileitung sind nur Kleinsträucher mit einer max. Endwuchshöhe von 3,5 m zulässig, der übrige Abschnitt im Westen ist als baumreiche Hecke auszuführen. Es wird auf die Pflanzliste (siehe Punkt 4.5) verwiesen. Die gesamte Hecke ist außerhalb der Vogelbrutzeit frühestens nach 10-15 Jahren abschnittsweise (nicht mehr als ½ der Länge pro Jahr bzw. in Teilabschnitten von nicht mehr als 20 bis 25 m Länge) auf Stock zusetzen. Die Schnitthöhe der Sträucher über Bodenkante muss mindestens 20, besser 30 cm betragen. Biotopbäume und stehendes Totholz, sowie einzelne landschaftsprägende und alte Bäume sind als Überhälter im Bestand zu lassen. An der Grenze zu dem angrenzenden Solarpark wird außerhalb der Vogelbrutzeit, die vorhandene Gehölzpflanzung entfernt, um mit den neuen Modulen direkt an die vorhandene Anlage anschließen zu können. Diese ist bereits von Westen eingegrünt, im Süden und Osten grenzen vorhandene Gehölzstrukturen an.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 2 m für Sträucher und 4 m für Bäume sind einzuhalten.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird am Nordrand, in direkten Anschluss an die PV-Anlage auf der Fl.Nr. 228 (TF) eine extensive Wiese mit einer Fläche von 2.342 m² angelegt. In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist auf der Ausgleichsfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer...) ohne Düngeneinsatz anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor der Neuansaat umzubrechen und mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) von Glatthaferwiesen mit Wiesenflockenblume oder autochthonem Regiosaatzgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, Grundmischung) einzusäen. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Ausgärung in den ersten 5 Jahren durch eine zwei- bis dreischürige Mahd zu pflegen. Anschließend 2-mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen. Düng- und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Die Ausgleichsfläche ist für die Dauer des Eingriffs zu erhalten. Die Pflegeverpflichtung beträgt durch Umwandlung eines Ackers in eine extensive Wiese mindestens 25 Jahre. Zur rechtlichen Sicherung der benötigten Ausgleichsfläche ist ein Grundbucheintrag (Dingliche Sicherung mit Reallast) erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist vom Antragsteller ins Ökflächenkataster zu melden. Einen Abdruck erhält die Gemeinde Otzing und das Landratsamt Deggendorf.

4.5 Pflanzliste

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

Berberis vulgaris
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum
Rosa canina
Salix aurita
Viburnum lantana

Gewöhnliche Berberitze
Eingrifflicher Weißdorn
Faulbaum
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Hunds-Rose
Öhrchenweide
Wolliger Schneeball

Auswahlliste zu gebietseigenen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Amelanchier laevis

Vogel-Kirsche
Salweide
Eberesche
Essbare Felsenbirne

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

2. Wasserwirtschaft

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig. Es sind nicht wassergefährdende Transformatoren zu verwenden (z.B. Trockentransformatoren, Transformatoren mit nicht wassergefährdender Esterfüllung). Die Fläche befindet sich innerhalb einer Kooperationsfläche, nicht aber im Wasserschutzgebiet. Die Auflagen für Anlagen in Wasserschutzgebieten sind daher nicht bindend. Falls hierzu weitreichende Einschränkungen bzw. Vereinbarungen getroffen werden sollen, ist dies durch die Stadt Plattling und dem Vorhabensträger vertraglich zu regeln. Eine wasserschonende Bauweise und Bewirtschaftung ist trotzdem einzuhalten.

3. Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Photovoltaikanlage ist derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der Bahnstromleitung zu vermeiden. Vom Antragsteller ist ein Feuerwehrrplan nach DIN 14095 zu erstellen und dem zuständigen Kreisbrandrat zur Abstimmung vorzulegen. Neben dem DIN 14095 erforderlichen Angaben sind auch Leitungsführungen bis zum Wechselrichter und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens darzustellen.

4. Gehölzpflanzungen

Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

5. 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.

6. Baustellenzufahrt

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden.

7. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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. Vorrangig ist darauf zu achten, die Bodeneingriffe zu minimieren. Da die Bodendenkmäler in der Regel nur von einer dünnen Schicht Mutterboden bedeckt sind, sind Verletzungen dieser Schutzschicht durch die Baurbeiten selbst zu vermeiden, es ist nur der Einsatz von Fahrzeugen mit Kettenaufwerken zulässig. Wo dies nicht möglich ist, muss das Bodendenkmal großflächig ausgegraben werden. Sämtliche Bereiche mit Bodeneingriffen sind bauvorgehend durch einen Bagger mit Humusschaukel unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugtiefe vom Oberboden zu befreien. Im Bereich der Leitungsrinnen muss die Breite 2 m betragen. Am Transformatorstandort ist der Oberboden ebenfalls abzutragen, dasselbe gilt auch für evtl. Wegetrassen und sonstige flächige Bodeneingriffe. Zutage tretende Bodendenkmäler müssen fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Deggendorf erfolgen. Dabei sind die Grabungsschritte des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Sämtliche Auflagen und Kosten sind vom Maßnahmenträger durchzuführen.

8. Bahnstromleitung

Unter den Leitersäulen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetischen Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



Erweiterung SO Photovoltaik Bahnacker I

GEMEINDE: Otzing
LANDKREIS: Deggendorf
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Otzing hat in der Sitzung vom 04.02.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2021 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 19.04.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 hat in der Zeit vom 15.03.2021 bis 19.04.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Otzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Otzing, den.....

Christiane Schmid, 2. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Otzing, den.....

Christiane Schmid, 2. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Otzing, den.....

Christiane Schmid, 2. Bürgermeisterin

Stand:

22.07.2021

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschaftsraum.com

Bearbeitung: Sarah Hörll, Landschaftsarchitektin