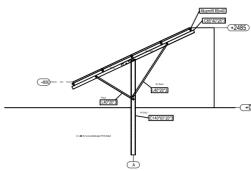


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage Bestand
 Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage neu
- Grünflächen**
(§ 5 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)
- Sonstige Planzeichen**
 -  Extensive Wiesenfläche
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 -  Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage
 -  Hecke zu beseitigen
 -  Zaun zu versetzen
 -  Abstand zur Bahnlinie
 -  Trafostation Bestand
 -  Trafostation zu errichten
 -  110-kV-Leitung mit Masten
 -  Schutzstreifen 110-kV-Leitung

REGELQUERSCHNITT

M 1:100



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "ERWEITERUNG SO PHOTOVOLTAIK BAHNÄCKER III"

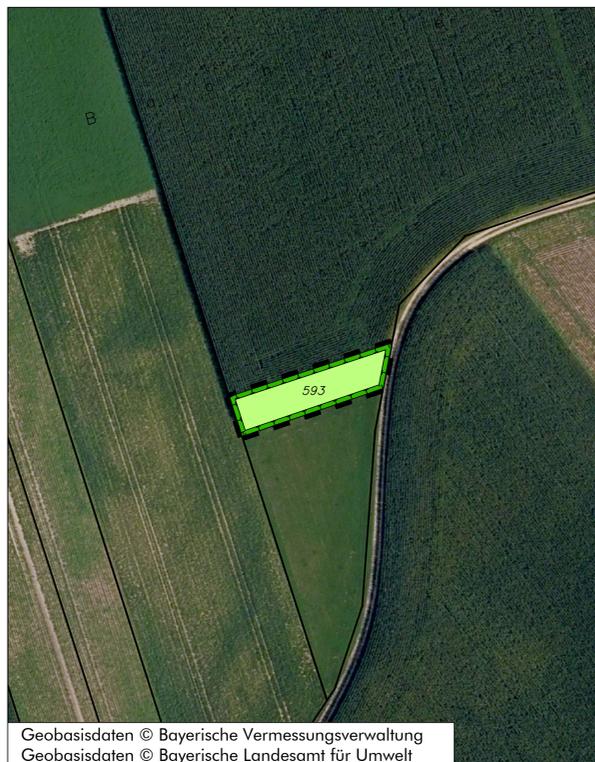
M 1:1.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Geobasisdaten © Bayerische Landesamt für Umwelt

AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1:1.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Geobasisdaten © Bayerische Landesamt für Umwelt

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 50 m² nicht überschreiten.
- Gebäude**
Max. Modulhöhe: 3 m
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 3,5 m (Wechselrichter-/Trafostationen)
- Weitere Festsetzungen**
- 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.
- Abstandsflächen**
Maximaler Abstand: 200 m entlang von auto- und eisenbahnahen Flächen
Minimaler Abstand: 15 m gemessen vom äußeren Rand des Bahndamms (gilt nur für Zaun und Modulreihen) (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2c Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)
- 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 der Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.
- 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 schirmen 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 Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Aufgrund des laufenden Bahnbetriebs 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.
- Bahnleitungsstrasse**
Innerhalb des Planungsgebietes verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m zu Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Die Sicherheit der Masten 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 Fahrhoblerkanten, 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.
- Grünordnung und Naturschutz**
- 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.
- 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 unzulässig. 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.
- Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen**
Das Sondergebiet ist im Norden, Osten und Westen mit einer 5 m breiten, 3-reihigen, gebietseigenen Heckpflanzung (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland) einzugrünen. 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. 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 1/2 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 anliegenden 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

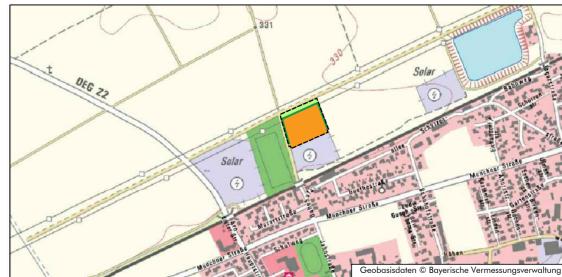
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- allen Seiten eingegrünt.
- 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 eine extensive Wiese, am Nordrand in direkten Anschluss an die PV-Anlage auf der Fl.Nr. 231 (TF), Gemarkung Otzing eine Fläche von 1.556 m² und auf dem externen Grundstück Fl.Nr. 593 (TF), Gemarkung Otzing eine Fläche von 645 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 Neuanfaat umzubringen und mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) von Glatthaferwiesen mit Wiesenflockenblume oder autochthonem Regioaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, Grundmischung) einzusäen. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung 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 Realofft) 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 autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 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.
- Wasserwirtschaft**
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechende Vorkehrungen, insbesondere der Vermeidung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VavS) 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 Wasserschutz gebieten sind daher nicht bindend. Falls hierzu weitreichende Einschränkungen bzw. Vereinbarungen getroffen werden sollen, ist dies durch die Stadt Platting und dem Vorhabenträger vertraglich zu regeln. Eine wasserschonende Beweissicherung und Bewirtschaftung ist trotzdem einzuhalten.
- 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.
- 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.
- 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 Bausarbeiten 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 Humusschaufler unter Aufsicht einer Fachkraft bis auf Pflugschicht vom Oberboden zu befreien. Im Bereich der Leitungsgräben muss die Breite 2 m betragen. Am Transformatorstandort ist der Oberboden ebenfalls abzutragen, dasselbe gilt auch für evtl. Wegegrassen 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 Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Sämtliche Auflagen und Kosten sind vom Maßnahmenträger durchzuführen.
- Bahnstromleitung**
Unter den Leitersellen 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 magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Erweiterung SO Photovoltaik Bahnäcker III

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

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat Otzing hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Otzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Otzing, den (Siegel)
Johannes Schmid, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Otzing, den (Siegel)
Johannes Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Otzing, den (Siegel)
Johannes Schmid, 1. Bürgermeister

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung (Gefahr v.....) und Bestandteil der Sitzung.

Stand:
29.04.2021

Land Schaffl Raum
Frauenberger Str. 13, 84166 Adlkonen
Tel.: 08707/7569-946
Email: info@landschafflraum.com
Bearbeitung: Bianca Hallschmid, Landschaftsarchitektin