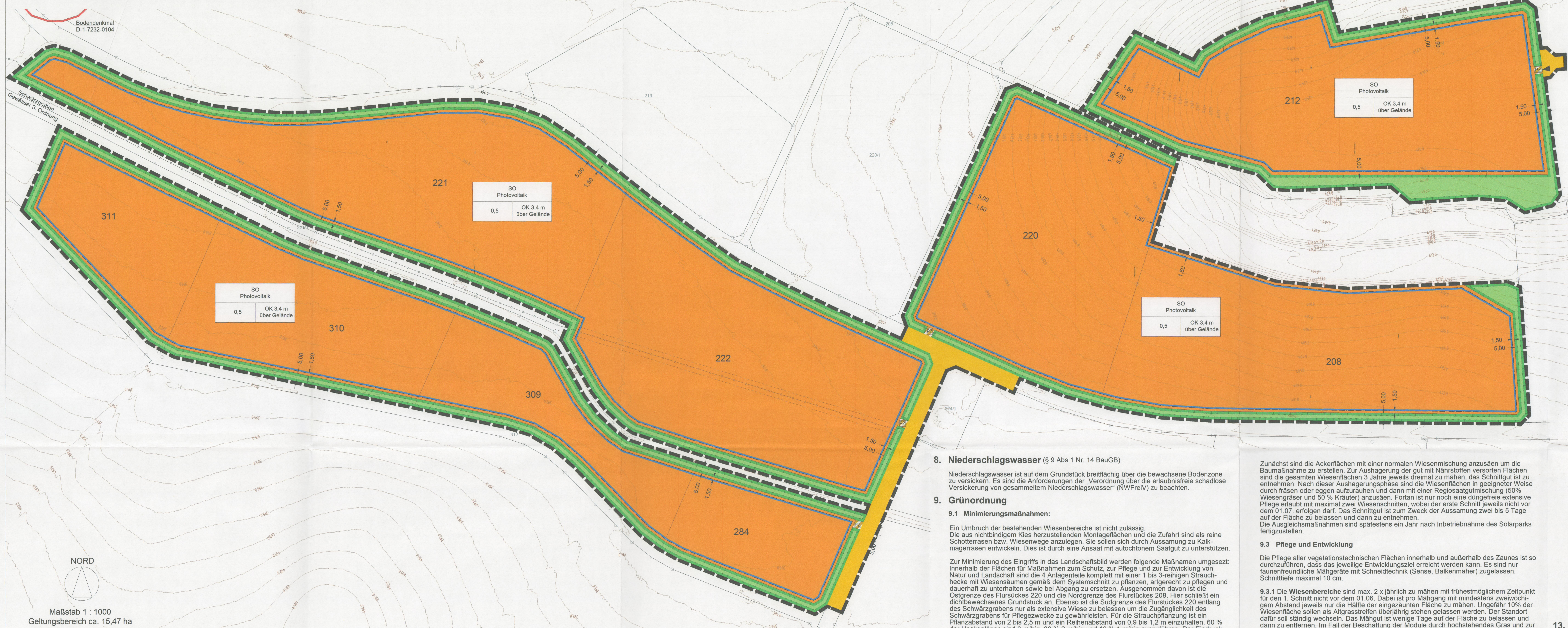


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
- SO-Solar** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solar - Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl, hier: 0,5 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- OK 3,4 m über Gelände** Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,4 m (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- Baugrenzen**
- Baugrenze** (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- PZ** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- PZ** hier: Private Zufahrt
- Einfahrt** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- öffentlich gewidmete Feldwege** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Abwasserleitung erdverlegt mit Schutzstreifen** (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Bemaßung**
- Höhenlinien, Bestand, 1,0-m-Schichten, in m ü. NN**
- Flurgrenzen mit Flurnummer**
- Bodendenkmal, nachrichtliche Übernahme**

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom 25.07.2024 fand in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 statt.
 - Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom 13.03.2025 fand in der Zeit vom 03.04.2025 bis einschließlich 05.05.2025 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom 04.08.25 den Bebauungsplan i.d.F. vom 26.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Oberhausen, den 05.08.25
Friedrich Gößl
1. Bürgermeister
- Gemeinde Oberhausen, den 08.08.25
Friedrich Gößl
1. Bürgermeister
- Gemeinde Oberhausen, den 11.09.25
Friedrich Gößl
1. Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 12.08.2025, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 25.07.2025, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 09.12.2024, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 23.10.2024 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 25.07.2025 den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Energie Dahoam GmbH" als **Satzung**

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 03.07.2023 und die Planzeichenverordnung - PlanZV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 12.08.2025, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 04.09.2024

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 208 (TF), 212, 220, 221, 222, 284, 309, 310 und 311 der Gemarkung Unterhausen mit einer Größe von 15,47 ha.

II. Textliche Festsetzungen

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

Für die 4 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Photovoltaik"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechselrichter und Modultische in Metallkonstruktion in starrer, nicht nachgeführter Bauweise mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen. Nebenanlagen: Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dafür wird eine maximale zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt bei einer maximalen Grundfläche je Einzelgebäude von 40 m². Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,4 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schuttpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländeunebenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigenschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit. Die Grundflächenzahl wird auf 0,50 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

3. Zeitraum der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" 30 Jahre ab dem Datum der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, spätestens 1 Jahr nach Ablauf der Nutzungsdauer oder nach vorzeitiger endgültiger Nutzungsaufgabe ist die Anlage in ihrer Gesamtheit zurückzubauen und der Urzustand wieder herzustellen. Als Nachfolgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Status für Acker und Grünland ist so wieder festzustellen, wie er vor der Nutzungsänderung war.

4. Bauweise und Gestaltung

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigenschutz, ohne Sockel, mit ca. 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Eine woffschere Nachrüstbarkeit muss gewährleistet sein. Stelflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegekofter aus Kies sind zulässig. Die Modultische sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 1 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Bei Unebenheiten des Geländes darf die Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden und bei zugleich nördlich abfallendem Gelände darf die maximale Überschreitung 0,5 m betragen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.

6. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäuden und Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen auf 0,3 m reduziert werden.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

8. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFrEV) zu beachten.

9. Grünordnung

9.1 Minimierungsmaßnahmen:

Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montagflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich durch Aussamung mit Kalkmagerrasen entwickeln. Dies ist durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zu unterstützen.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die 4 Anlagenteile komplett mit einer 1 bis 3-reihigen Strauchhecke mit Wiesen säumen gemäß dem Systemschnitt zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen davon ist die Ostgrenze des Flurstückes 220 und die Nordgrenze des Flurstückes 208. Hier schließt ein dichtbewachsenes Grundstück an. Ebenso ist die Südgrenze des Flurstückes 220 entlang des Schwärzgrabens nur als extensive Wiese zu belassen um die Zugänglichkeit des Schwärzgrabens für Pflegezwecke zu gewährleisten. Für die Strauchpflanzung ist ein Pflanzabstand von 2 bis 2,5 m und ein Reihenabstand von 0,9 bis 1,2 m einzuhalten. 60 % der Heckenlänge sind 3-reihig, 30 % 2-reihig und 10 % 1-reihig auszuführen. Der Eindruck einer rein linearen Hecke ist zu vermeiden. Es ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis der nachfolgenden Liste mit einer Mindestpflanzgröße von 100/150 o.B. zu verwenden. Insgesamt sind 5350 Sträucher zu pflanzen. Die Flächen außerhalb der Pflanzflächen sind bei Bedarf mit einer Regioaustmischung anzubauen. Das Saatgut ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Davon abweichend darf das Ziel auch mit einer Mähgütertragung erfüllt. In diesem Fall sind die Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Deutscher Name	Botanischer Name	*WO	Anteil in ca. %
Hartriegel	Cornus sanguinea	4	3
Haselnuß	Corylus avellana	4	3
Weißdorn	Crataegus monogyna	4	1
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	4	5
Liguster	Ligustrum vulgare	4	18
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	4	18
Schlehne	Prunus spinosa	4	3
Faulbaum	Rhamnus frangula	4	1
Hundrose	Rosa canina	4	25
Korbweide	Salix viminalis	4	1
Holunder	Sambucus nigra	4	1
Traubenholunder	Sambucus racemosa	4	3
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	4	13
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	4	5
			100 %

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baumaßnahmen dürfen ohne vorherige Vergrünungsmaßnahmen für offenlandbrütende Vogelarten nicht von März bis August begonnen werden. Die vorbeschriebene Hecke dient gleichzeitig für den zu erwartenden Eingriff in die Schutzgüter. Die Wiesensäume sind bei Bedarf zu mähen. Das Schnittgut kann als Mulch auf der Fläche verbleiben. Darüberhinaus werden die bisher als intensiv genutzte Grünlandflächen als mäßig extensives und artenarmes Grünland entwickelt und damit aufgewahrt.

Zunächst sind die Ackerflächen mit einer normalen Wiesenmischung anzusaen um die Baumaßnahme zu erstellen. Zur Aushagerung der gut mit Nährstoffen versorgten Flächen sind die gesamten Wiesenflächen 3 Jahre jeweils dreimal zu mähen, das Schnittgut ist zu entnehmen. Nach dieser Aushagerungsphase sind die Wiesenflächen in geeigneter Weise durch fräsen oder eggen aufzuarbeiten und dann mit einer Regioaustmischung (50% Wiesengräser und 50 % Kräuter) anzusaen. Fortan ist nur noch eine düngefreie extensive Pflege erlaubt mit maximal zwei Wiesenschnitten, wobei der erste Schnitt jeweils nicht vor dem 01.07. erfolgen darf. Das Schnittgut ist zum Zweck der Aussamung zwei bis 5 Tage auf der Fläche zu belassen und dann zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme des Solarparks fertigzustellen.

9.3 Pflege und Entwicklung

Die Pflege aller vegetationstechnischen Flächen innerhalb und außerhalb des Zaunes ist so durchzuführen, dass das jeweilige Entwicklungsziel erreicht werden kann. Es sind nur taunenfreundliche Mähgeräte mit Schneidtechnik (Sense, Balkenmäher) zugelassen. Schnitttiefe maximal 10 cm.

9.3.1 Die **Wiesenbereiche** sind max. 2 x jährlich zu mähen mit frühestmöglichem Zeitpunkt für den 1. Schnitt nicht vor dem 01.06. Dabei ist pro Mähgang mit mindestens zweiwöchigem Abstand jeweils nur die Hälfte der eingezäunten Fläche zu mähen. Ungefähr 10% der Wiesenfläche sollen als Altrassstreifen überjährig stehen gelassen werden. Der Standort dafür soll ständig wechseln. Das Mähgut ist wenige Tage auf der Fläche zu belassen und dann zu entfernen. Im Fall der Beschattung der Module durch hochstehendes Gras und zur Freihaltung von Arbeitsbereichen können partielle Schnitte durchgeführt werden. Alternativ zur Mäh ist eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes zulässig und anzustreben. Die Bestossung erfolgt mit max. 1,0 GV / ha im Jahresdurchschnitt. Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Eine Dauerweide oder Zufütterung der Tiere ist nicht zulässig.

9.3.2 Pflege von **Sträuchern**: Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Maßnahme erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann die ersten 3 Jahre am Ort als Mulch verbleiben. Über den Winter dürfen die Wiesensäume auch stehen bleiben.

9.3.3 Pflege von **Sträuchern**: Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Maßnahme erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann die ersten 3 Jahre am Ort als Mulch verbleiben. Über den Winter dürfen die Wiesensäume auch stehen bleiben.

10. Bestehende Leitungen

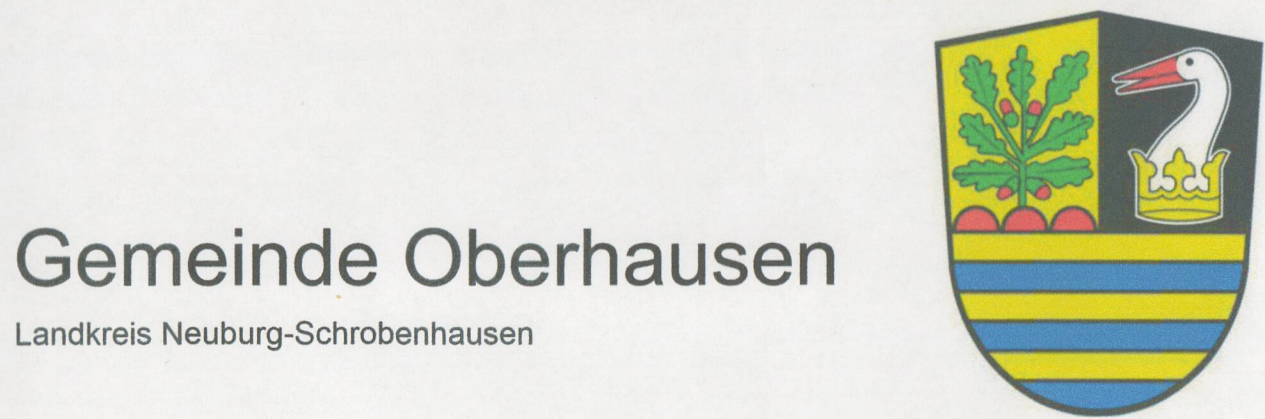
Auf dem Flurstück 222 der Gemarkung Unterhausen ist eine Grunddienstbarkeit für eine Abwasserleitung ohne Revisionsschächte eingetragen. Die Leitungsstrasse ist im Plan dargestellt und muss freigehalten werden, einschließlich der beider 3 m breiten Schutzstreifen. Auf den Grundstück verlaufende Drainageleitungen sind einzumessen und zu schützen. Die ausführenden Firmen sind zur umfänglichen Recherche und Einholung von Leitungsplänen verpflichtet.

11. Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, soweit normale und Diäten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

12. Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und synthetische Reinigungsmittel sind nicht zugelassen. Sollten Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung entdeckt werden, sind unmittelbar das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren und mit ihnen das

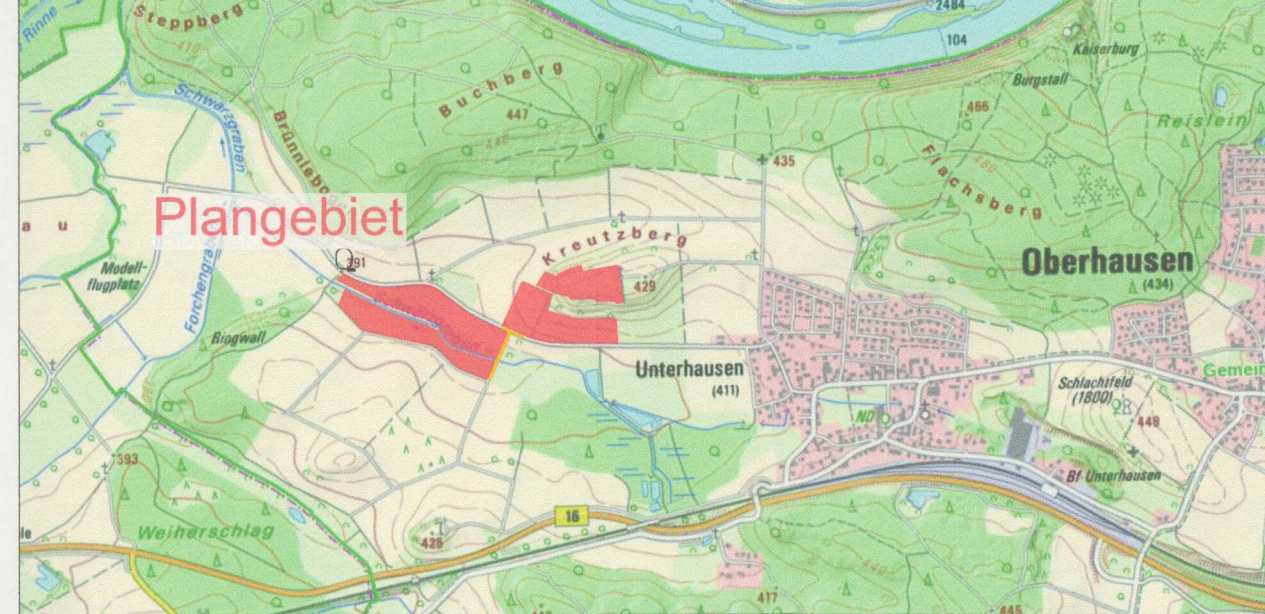


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Energie Dahoam GmbH" auf den Flurstücken 208 (TF), 212, 220, 221, 222, 284, 309, 310 und 311 in der Gemarkung Unterhausen

Planzeichnung - Textliche Festsetzungen - Verfahrensvermerke

Endgültige Fassung

Übersicht



Quelle: Geobasisdaten - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2023 - Maßstab 1 : 25.000

Gemeinde Oberhausen	Ingenieurbüro Ryll GmbH
Hauptstraße 4	Walter Ryll
86697 Oberhausen	Dipl.-Ing. FH Landespflege
	Beethovestraße 5