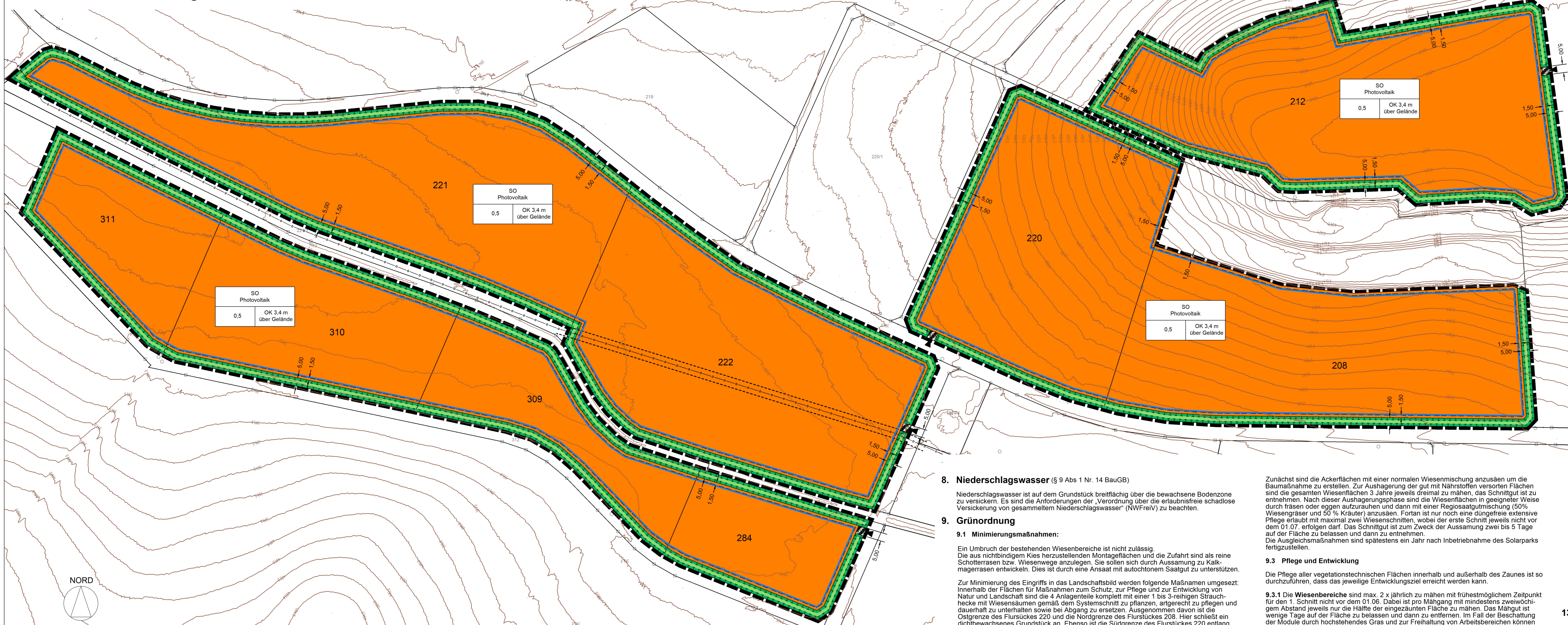


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Maßstab 1 : 1000
Geltungsbereich ca. 15,47 ha

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 04.01.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.06.2023, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 09.12.2022, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 08.12.2022 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.12.2022 den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Energie Dahoam GmbH" als **Satzung**
Für den Geltungsbereich gelten die Bauvorschriften - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023 und die Planzeichenverordnung - PlanZV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 14.06.2021, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

- Allgemeine Vorschriften**
 - 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 ...2024
 - 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.

- Textliche Festsetzungen**
 - 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 Sonne zweckfestgesetzt. Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechsrichtergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechsrichter und Modulteile 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.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Nebenanlagen wird eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Die Wandhöhe der Elektrogebäude im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,4 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländenebenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz 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 Grundstücke 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.
 - Zeitraum der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" gilt 30 Jahre ab dem Datum der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, bzw. mit Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung hinfällig. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Nachfolgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Status für Acker und Grünland ist so wieder festzustellen, wie er vor der Nutzungsänderung war.

- Bauweise und Gestaltung**
Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtonne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz, ohne Sockel, mit ca. 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Stieflflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegekofer aus Kies sind zulässig. Die Modulteile sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abragungen 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 Abragungen 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.
- 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.
- Abweichende Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modulteilen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

- 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFReIV) zu beachten.
- Grünordnung**
 - Minimierungsmaßnahmen:**
Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich durch Aussamung zu Kalkmagerrasen entwickeln. Dies ist durch eine Ansaat mit autochtonem 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 Wiesensäumen 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 Schwarzgrabens nur als extensive Wiese zu belassen um die Zugänglichkeit des Schwarzgrabens 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 Regiosaatmischung anzuseen. Das Saatgut ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Deutscher Name	Botanischer Name	'WO	Anteil in ca. %
Hartriegele	Cornus sanguinea	4	3
Haselnuss	Corylus avellana	4	3
Waldzorn	Crataegus monogyna	4	1
Pflaunderschneise	Elaeagnus europaeus	4	5
Liguster	Ligustrum vulgare	4	18
Gem. Heckenrösche	Lonicera xylosteum	4	18
Schlehe	Prunus spinosa	4	3
Faulbaum	Rhamnus frangula	4	1
Hundsrose	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 %

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die vorgeschriebene 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 artreiches Grünland entwickelt und damit aufgewertet. Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen sollen in gleicher Art entwickelt werden.

- Zunächst sind die Ackerflächen mit einer normalen Wiesenmischung anzuseen 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 Regiosaatmischung (50% Wiesengräser und 50 % Kräuter) anzuseen. 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.
- Pflege und Entwicklung**
Die Pflege aller vegetationstechnischen Flächen innerhalb und außerhalb des Zaunes ist so durchzuführen, dass das jeweilige Entwicklungsziel erreicht werden kann.
 - 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 zweiwöchigen Abstand jeweils nur die Hälfte der eingezäunten Fläche zu mähen. 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 Mähgut 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.
 - Pflege von Sträuchern:** Nach der Fertigstellung und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Mäh erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann am Ort als Mulch verbleiben. Über den Winter dürfen die Wiesensäume auch stehen bleiben.

- Bestehende Leitungen**
Auf dem Flurstück 222 der Gemarkung Unterhausen ist eine Grunddienstbarkeit für eine Abwasserleitung ohne Revisionsschächte eingetragen. Die Leitungstrasse ist im Plan dargestellt und muss freigehalten werden, einschließlich der beidseitigen 3 m breiten Lietungsplänen verpflichtet.

- Werbeanlagen**
Eine Informationsfahle mit maximal 1,50 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage, Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten**
Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und synthetische Reinigungsmittel sind nicht zugelassen. Sollten Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind unmittelbar das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren und mit ihnen das weitere Vorgehen abzustimmen.

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)
- 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 zur 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 u. NN
Flurgrenzen mit Flurnummer

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 fand in der Zeit vom bis statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - 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 fand in der Zeit vom bis statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom den Bebauungsplan i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister

Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

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
Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.2024

Übersicht

Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):
Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 2 DSchG anzuseenpflichtig wie archäologische Bodenfunde. Die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Bodenschutz:
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Gemeinde Oberhausen
86697 Oberhausen

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg