

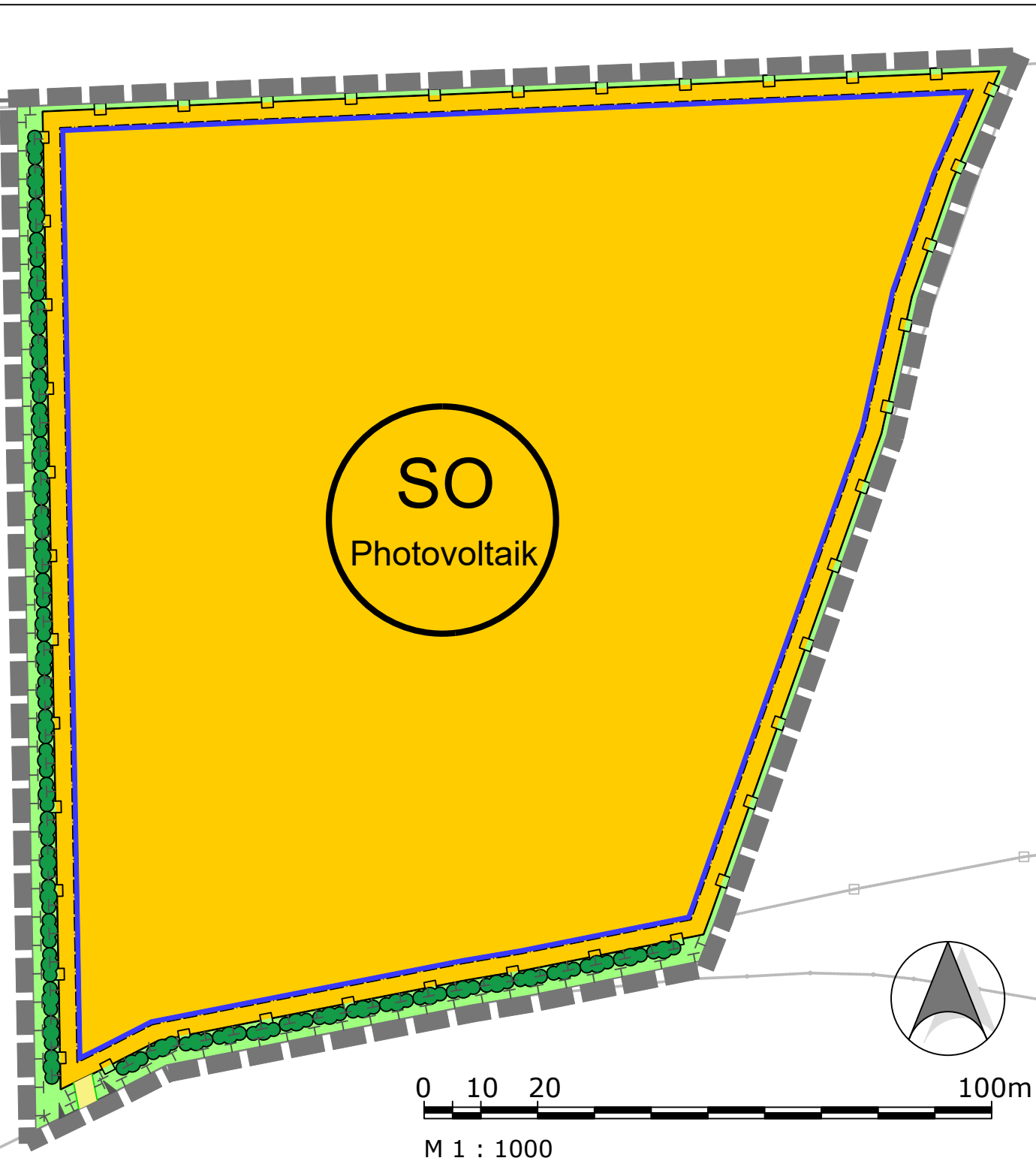
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West'

Sondergebiet Photovoltaik und Speicher

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Offenberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. PLANZEICHNUNG



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik und Speicher (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 223, Gmkg. Offenberg.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem Strom beschränkt.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Rückbau

Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen sowie sämtliche Betonfundamente vollständig zu beseitigen und der ursprünglich vorhandene Bodenaufbau, Bodenqualität und Bodenmächtigkeiten wieder herzustellen und die überplante Fläche fachgerecht zu rekultivieren. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben.

Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die umzäunte Fläche. Als Grundfläche wird die Grundfläche der Gebäude sowie die senkrechte Projektion der Module auf die Geländeroberfläche gerechnet.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude und Speicher darf insgesamt maximal 150 m² betragen.

Die Modultische sind mit Ramm-, Bohr- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,00 m.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter

Farbe als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4 Überwachungseinrichtung

Die PV- Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung ist - mindestens für die Dauer einer Beweidung - wolfsicher zu gestalten, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

7. Boden-/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Maßnahmen zur Anhebung des pH-Wertes (z.B. Kalkung) sind zulässig, sofern aus Gründen des Korrosionsschutzes erforderlich.

7.5 Bei der Reinigung der Module ist der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel ist unzulässig

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Grünland innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlagen

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln.

Herstellung: Zur Aushagerung der Fläche ist eine Einsaat von Sommergerste in den ersten beiden Jahren und Mahd zum Zeitpunkt der Milchreife erforderlich. Danach Ansaat mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 30 %. Wenn eine geeignete Spenderfläche verfügbar ist, ist eine Mähgutübertragung der Ansaat mit Regio-Saatgut vorzuziehen.

Pflege: Der Aufwuchs ist verpflichtend zweischürig jährlich mit insektenschonendem Mähwerk zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Der erste Mähzeitpunkt soll nicht vor dem 15.06., der zweite nach dem 01.09. erfolgen. Mulchen ist nicht zulässig.

Eine Vor- bzw. Nachbeweidung ist zulässig. Die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

V2 Entwicklung von Saumstruktur und Stauenflur

Herstellung: Zur Aushagerung ist der Saumbereich über die ersten vier Jahre drei- bis vierschürig zu mähen. Im fünften Jahr Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung (19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von 50 %. Wenn eine geeignete Spenderfläche verfügbar ist, ist eine Mähgutübertragung der Ansaat mit Regio-Saatgut vorzuziehen.

Pflege: Die Flächen sind jährlich nach dem 01.09. mit insektenschonenden Mähwerk zu mähen. Dabei sind jährlich wechselnd jeweils ca. 20 % der Säume zu belassen. Das Mähgut ist abzufahren, Mulchen ist unzulässig.

V3 Beseitigung aufkommender Neophyten

Aufkommende Neophyten sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Anlage der Pflanzungen ist mit Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.

In den ersten zwei Jahren Heckenbereiche regelmäßig ausmähen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten.

Die Heckenbereiche sind in den ersten zwei Jahren regelmäßig auszumähen. Danach ist abschnittsweises "Auf den Stock setzen" auf max. 25 m zusammenhängenden Abschnitten und gleichzeitig nicht mehr als 1/3 der gesamten Hecke möglich. Der Schnitt hat in einer Höhe von mind. 25 cm zu

erfolgen. Es sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Betroffene Bereiche sind vor erneutem Schneiden mind. 20 Jahre wachsen zu lassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahmen: 01. Oktober - 28. Februar.

A1-Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen; zum Beispiel mit Eichenpflocken:

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

Grundsätzlich gilt: Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig:

A1-Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland

Fertigstellungsphase voraussichtlich 1-2 Jahre; Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre

Herstellung:

Vor- der Ansaat- scharfes- Abmähen/vertikutieren- der Fläche; streifenweiser- Umruch- Ansaat mittels- autochthoner- Saatgutmischung:

Pflege von Extensivgrünland:

Der Aufwuchs ist zweimal jährlich mit einem Balkenmäher zu mähen und das Mähgut abzufahren. Die Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni; anschließend erster Schnitt ab 1. Juli; zweiter Schnitt ab 15. August). Die Mähtiefe darf nicht tiefer als 10 cm sein. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden.

A2-Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen:

Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.

Dabei sind: autochthone- Gehölze- des Vorkommensgebietes- 3- "Südostdeutsches- Hügel- und- Bergland"- (Mindestqualität- v.- Str., H 60-100 cm- für- Hainbuche- Heister- 3- v., H 150-200 cm-) folgender Arten zu verwenden:

Gehölzauswahlhilfe		
BOT-NAME	Name	
Cornus sanguinea subsp.-sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Gemeine Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	
Prunus spinosa	Schiehe	
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina	Eigenliche Hunds-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Carpinus betulus	Hainbuche	

Die Anlage der Pflanzungen ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen:

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen:

B2- Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung auf wechselnden Teilflächen zu erfolgen; zum Beispiel mit Schafen. Alternativ sind Pflegemaßnahmen (Mahd mit Balkenmäher) ein- bis zweimal jährlich durchzuführen:

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen:

B3- Verwendung von Regio-Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 19- (Bayerischer und Oberpfälzer Weid) zu verwenden:

9. Artenschutz

9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

av1 Die Bauarbeiten sind vor der Vogelbrutzeit, also spätestens ab Ende Januar zu beginnen. Besser ist ein Baubeginn ab Oktober.

av2 Schutz bestehender angrenzender Gehölze während der Baumaßnahme mit einem ortsfesten Bau- oder Lattenzaun gemäß den Ausführungen des beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

av3 Errichtung eines Reptilienzauns gemäß den Ausführungen des beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Der Zaun wird vor Baubeginn erstellt und nach Bauende entfernt.

10. Immissionsschutz

10.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

10.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche; wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche; oder der Lärm; den Wartungsarbeiten verursachen; müssen bei nichtgelegenen Wohngebäuden die in der TA-Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm; den der Betrieb der Anlage verursacht; kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA-Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten; wie z.B. Mäharbeiten; sind nur werktags tagsüber; in der Zeit von 7:00-20:00 Uhr zulässig:

10.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig. Eine Beleuchtung ist nur temporär zur Wartung bzw. Pflege der Anlage zulässig. Es ist dann eine Beleuchtung mit warmweißen Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



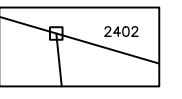
11.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

11.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer

Textliche Hinweise:

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
 - Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
 - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
 - Die einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten.
 - 10.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche; wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche; oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen; müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA-Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA-Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.
- Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Offenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Offenberg, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer

7. Ausgefertigt

Offenberg, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Offenberg, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Fischer

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. BEGRÜNDUNG s. Textteil
F. UMWELTBERICHT s. Textteil

Hinweis: Die Änderungen zum Vorentwurf sind hervorgehoben.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Photovoltaik-Freiflächenanlage Hubing West"

Gemeinde Offenberg

Rathausplatz 1, 94560 Offenberg
Landkreis Deggendorf

Vorentwurf: 13.09.2023
Entwurf: 03.12.2025
Entfassung:

Planverfasser

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de//Homepage: neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner