



# Gemeinde Osterzell

## **Bebauungsplan** mit integriertem Grünordnungsplan **„Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“** nach § 30 BauGB

### **Satzung**

Fassung vom 18.08.2021

Verfahrensträger:

**Gemeinde Osterzell**  
Rottenbacher Straße 27  
87662 Osterzell  
Tel.: 08345 274  
Fax.: 08345 214  
info@osterzell.de  
www.osterzell.de

Planverfasser:

**Planungsbüro Ernst Löcherer**  
**Ernst Löcherer**

Dipl.-Ing. FH  
Landschaftsarchitekt

Forststraße 16a  
87662 Osterzell

Tel: 08345 9750  
Fax: 08345 9751

ernst.loecherer@der-gruenplaner.de  
www.der-gruenplaner.de

## Präambel

Die Gemeinde Osterzell erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 14.08.2007 (GVBl Nr. 18) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“

nach § 30 BauGB

### als Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.08.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 18.08.2021 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

	Rechtsgrundlagen	
1.	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert
2.	Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
3.	Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58) zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4.	Bundesnaturschutzgesetz	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
5.	Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
6.	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 791-1-U zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
7.	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
8.	Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS 2242-1-WK) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199)

## Bestandteile der Satzung:

- A) Planzeichnung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**„Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“**  
mit Festsetzung durch Planzeichen und Verfahrensvermerken
- B) Festsetzungen durch Text sowie Hinweise  
(ab nachfolgender Seite)
- C) Begründung
- D) Umweltbericht

Platzhalter für

- A) Planzeichnung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**„Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“**  
mit Festsetzung durch Planzeichen und Verfahrensvermerken

## B) Festsetzungen durch Text sowie Hinweise

### Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Stocken“

#### Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich .....	6
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO) .....	6
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	6
4.	Zeitraum der baulichen Nutzung – kein Bauzwang .....	7
5.	Bauweise und Gestaltung .....	7
6.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	8
7.	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	8
8.	Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB).....	8
9.	Grünordnung.....	9
9.1	Eingriffsregelung – grünordnerisches Konzept.....	9
9.2	Minimierungsflächen .....	11
9.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	11
9.3.1	Anpflanzen Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	11
9.3.2	Anlegen von Staudensäumen vor Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	12
9.3.3	Anlegen von Wiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	12
9.3.4	Anlegen von Kalkmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	12
9.2.5	Anlegen von Lesesteinhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	12
9.3.6	Anlegen von Totholzhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	13
9.3.7	Anlegen von Feucht und Nassflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	13
9.4	Pflege der Biotopstrukturen.....	13
9.4.1	Pflege von Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): .....	13
9.4.2	Pflege von Staudensäumen vor Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	13
9.4.3	Pflege von Wiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	13
9.4.4	Pflege von Kalkmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	13
9.4.5	Pflege von Lesesteinhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	13
9.4.6	Pflege von Totholzhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	13
9.4.7	Pflege von Feucht und Nassflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	14
9.5	Schutz der Nachbarflächen:.....	14
10.	Monitoring .....	14
11.	Werbeanlagen .....	14
12.	Umweltschutz.....	14
12.1	Bodenschutz: .....	14
13.	Brandschutz .....	15
14.	Freistellung von Forderungen des Betreibers der Photovoltaikanlage: .....	15
15.	Hinweise: .....	15
15.1	Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale): .....	15
15.2	Gefahren durch Naturgewalten für Leib und Leben sowie Sachgüter: .....	15

## 1. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet Solar (SO Solar) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Geltungsbereich liegende Grundstücke:

Teilflächen von Grundstücken mit den Flurnummern 670, 672/2, 672/3, 673/2, 674, 674/3, 676 und 734/2, Gemarkung Osterzell.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Nutzungen sind:

### Modulbauwerke:

Modultische in Metallkonstruktion, darauf reflexionsarme Photovoltaikmodule.

### Elektrogebäude:

Gebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation.

### Sonstige Gebäude:

Ein Geräte- und Futterschuppen mit Schafstall.

### Nebenanlagen:

Bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenze wie unterirdische Elektroleitungen, Einfriedungen, und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) sind zulässig. gemäß Planzeichnung.

## 3. 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 bzw. Geräte- und Futterschuppen mit Schafstall** sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Höhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal **3,3 m** betragen. Als Höhe gilt das senkrechte Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Bauwerke. Bei Unebenheiten des Geländes darf die vorgenannte Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden. Bei nördlich abfallendem Gelände darf die **maximale Überschreitung 0,5 m betragen**.

Zum Verlauf der Modulreihen und der Firstausrichtung werden keine Vorgaben gemacht. Sie sind jedoch so auszurichten, dass es zu keinen erheblichen Blendungen kommen kann, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten oder für Wohnbebauung eine Belastung wären.

**Geräte- und Futterschuppen mit Schafstall** sind innerhalb der Maximalabmessungen gemäß der Planzeichnung zulässig.

Der **Zaun** ist als Metallzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,3 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit.

Die **Grundflächenzahl** wird auf **0,75** 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.

Die **Grundstücksfläche** beträgt **8,4339 ha**.

Die **Fläche innerhalb der Baugrenze** beträgt **6,2518 ha**.

Der **maximal mit Modulen oder Gebäuden überbaute Bereich** ergibt sich aus **6,2518 ha mal GRZ 0,75**, ergibt die **maximale mit Modulen oder Elektrogebäuden überbaubare Fläche von 4,6889 ha**.

#### **4. Zeitraum der baulichen Nutzung – kein Bauzwang**

Gem. BauGB § 9 (2) 2. ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ mit Beendigung der Nutzung zurückzubauen. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nachfolgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

Ein Bauzwang wird nicht festgesetzt.

#### **5. Bauweise und Gestaltung**

Es gilt für die Modulbauwerke die abweichende Bauweise.

Nur erdgeschossige Gebäude sind erlaubt.

Siehe auch Systemschnitt.

##### Elektrobetriebsgebäude:

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen.

Für die Unterbringung der Trafo- und Wechselrichter ist ein zertifiziertes Fertigteilgebäude zu verwenden, das zum Schutz vor dem Austritt von wassergefährdenden Stoffen mit entsprechenden öldichten Auffangeinrichtungen ausgestattet ist.

Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.

##### Solarmodultische:

Modultische in Metallkonstruktion mit reflexionsarmen Photovoltaikmodulen.

Die Gründung der Solarmodultische wird mit Hilfe von verzinkten Ramm-, Rüttel- oder Schraubfundamente ausgeführt werden.

In wenigen, nicht wahrscheinlichen, jedoch nicht auszuschließenden Ausnahmefällen, bei felsigem Untergrund, könnte es notwendig werden, die Fundamente mit zusätzlichen Beton-Manschetten zu sichern. Hier wird ein Maximalwert von 2 % angenommen.

##### Schafstall sowie Geräte- und Futterschuppen:

Fundamentierung frostsicher.

Bodenplatte aus bewehrtem Beton.

Keine Güllegrube – Einstreuhaltung Entsorgung bzw. – Aufbringung von Einstreu und Mist außerhalb des Geltungsbereichs.

Wände und Holzständerbauweise mit senkrechter überlückter Schalung. Winddichte Ausführung mit Innenverkleidung aus Holz. Alternativ ist beim Schafstall Blockhausbauweise zugelassen.

Dachstuhl:

Holzbauweise, Winddichte Schalung, mit Dachziegeln, orangefarbig bis orangebraun gedeckt.

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall sind zulässig.

Fenster aus hagelsicherem Glas.

Tore in Holzbauweise, überlückt geschalt.

Fensterläden sind zulässig

Eine chemische Behandlung von Holz oder Farbanstriche sind nicht zulässig.

Befestigungsmaterial Stahl verzinkt oder unbehandelt.

Keine Erschließung mit Strom Wasser oder Abwasser.

##### Zaun:

Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit stacheldrahtlosem Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

##### Verkehrsflächen:

Verkehrsflächen für Feldwege und Zufahrten sind aus für Wegebau geeignetem Kies zu errichten.

Risikominimierung von Blendungen der Staatsstraße:

Errichtung einer 4 bis 5-reihigen Hecke

Sollten trotz der Hecke bzw. vor deren Wirksamkeit als Blendschutz relevanten Blendungen des Verkehrs auf der Staatsstraße auftreten, müssen vom Betreiber der Anlage zusätzlich zur vorgesehenen dichten Eingrünung geeignete Maßnahmen wie Sichtschutz-Bespannungen getroffen werden und bzw. oder Begrünungen des Zaunes mit Efeu.

Risikominimierung von Zinkeintrag bei Metallpfosten:

Der Oberboden im Planungsgebiet ist nahezu neutral (PH-Wert 6,2 bis 6,9). Bei PH-Werten unter 6 erhöht sich die Zinklöslichkeit.

Vor dem Bau sind an repräsentativen Stellen noch 5 weitere Proben bezüglich PH-Wert des Oberbodens durchzuführen. Der Untergrund ist als neutral bis basisch bekannt.

Die Stelle, an welcher der Pfosten eingerammt wird, ist in Bereichen mit PH-Werten zwischen 6,0 und 6,5 mit 50 g Kalk zu bestreuen, um den PH-Wert des Oberbodens (Humus) im Kontaktbereich zusätzlich zu erhöhen, um dadurch die Zinklöslichkeit zu minimieren.

Alternativ ist eine Beschichtung der Stahlteile mit einer weitgehend zink-unlöslichen Beschichtung zu verwenden, die einen Zinkeintrag in den Boden weiter minimiert (z.B. Magnelis oder gleichwertiges Produkt).

Geländeoberfläche:

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden, mit nachfolgend aufgeführten Ausnahmen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke bzw. Elektro- oder sonstigen Gebäude aus technischen Gründen erforderlich sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen zum Zwecke der Schaffung von Nass- oder Feuchtbiotopen oder Lesesteinhaufen sind bis 1 m zulässig.

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind nicht als Böschungen herzustellen.

## **6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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

Bauliche Anlagen, wie technisch erforderliche unterirdische Elektroleitungen sind nicht in der Planzeichnung festgelegt.

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

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

Der Verlauf der unterirdischen Leitungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist durch den Betreiber der Anlage den zuständigen Versorgern zur Erfassung in deren Leitungsinformationssystem spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Anlage zu übergeben, im CAD-Format (\*.dxf / \*.dwg).

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

Niederschlagswasser auf Modultische und Elektrobauwerke ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Dachniederschlagswasser soll zur Wasserversorgung der Weidetiere in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf der Zisterne wird wie oben breitflächig versickert.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Eingriffsregelung – grünordnerisches Konzept.

Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Festsetzung der Minimierungs- und Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst 8,4339 ha.

Beim gesamten Planungsgebiet handelt es sich vor der Planung um intensiv genutztes Grünland.

#### **Ermittlung von Eingriff und Kompensation für die Freiflächen-Photovoltaikanlage:**

Die notwendige Überbauung von Flächen stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Grünland, Ausgeräumte Agrarlandschaften (vgl. Liste 1 a) niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ 0,75 aufgrund der Modulfläche, die jedoch nur zu einer Versiegelung von 0,357 % der eingezäunten Fläche, einschließlich der neuen Wege führt.

Da für diese Konstellation im Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine geeigneten Faktoren angeboten sind, erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Rundschreiben der Obersten Baubehörde des Staatsministeriums des Innern vom 14.01.2011 und 19.11.2009, Az.: IIB5-4112.79-037/09):

Der Kompensationsbedarf für die Photovoltaikanlage ergibt sich aus der Basisfläche (= eingezäunte Fläche), multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Nicht zur Basisfläche gerechnet werden mindestens 5 m breite Grünstreifen oder Biotopflächen innerhalb der Anlage, die z.B. insbesondere der optischen Gliederung dienen. Der Kompensationsfaktor liegt bei 0,2 und kann bei entsprechenden Minimierungsmaßnahmen bis auf 0,1 reduziert werden.

Der Ausgleichsfaktor für die umzäunte Fläche gem. Schreiben der OBB vom 19.11.2009 ist aufgrund der bisher geplanten umfangreichen Minimierungsmaßnahmen und noch zusätzlich festgelegten (Lesestein- und Totholzhaufen, Kalkmagerrasenflächen sowie Feucht- und Nassbiotop) nach Auffassung der Gemeinde zurecht mit 0,1 angesetzt, wie auch vom Amt für Landwirtschaft in dessen Stellungnahme bereits zum frühzeitigen Verfahren vorgetragen.

Dem am 21.05.2021 zwischen dem Planer und der uNb (Frau Schmid) ausgehandelten Kompensationsfaktor von 0,135 wird seitens der Gemeinde vorbehaltlich eventueller kommender gesetzlicher Regelungen zum Kompensationsfaktor zugestimmt.

Die Flächen mit den Ausgleichsmaßnahmen sind, wie unten aufgezeigt, größer als die Flächen die für den Bebauungsplan benötigt werden und zwar 1,4837 ha. Da nur 0,9172 ha Ausgleichfläche für das Vorhaben benötigt werden, verbleiben als Ausgleichsfläche für privates oder kommunales Ökokataster 0,5448 ha.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsüberschuss werden abschließend mit der UNB abgestimmt, und in ein kommunales oder privates Ökokonto eingebracht.

#### Ausgleichsermittlung:

Der Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf wird nach Abstimmung mit der uNb aufgegliedert betrachtet und die Eingriffe entsprechenden Ausgleichsflächen zugeordnet, hierbei wird unterschieden zwischen

- a) Eingriffsbereich für Photovoltaikanlage mit Wegeverlegung, Schafstall und Zufahrten. Als Eingriffsfläche wird der eingezäunte Bereich angenommen. Als Zuschlag zum Eingriffsfaktor innerhalb der Einzäunung wird für Elektrogebäude und Schafstall zusätzlich eine Kompensation in Anlehnung an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgenommen. Wege außerhalb werden ebenfalls in Anlehnung an den Leitfaden gewertet.
- b) Eingriffsbereich für Geräteschuppen mit Zuweg. Dieser Eingriffsbereich wird in Anlehnung an den Leitfaden bewertet.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>=</b>	<b>84.339 m<sup>2</sup></b>	<b>8,4339</b>
------------------------	----------	-----------------------------	---------------

**a) Eingriffs- Ausgleichsermittlung – 1 Photovoltaik, Schafstall, Trafogebäude, Wege:**

Ziel Biotope lt. Planung  
Heckenbiotope mit Säumen und Wiesen, Lesestein- und Totholzhaufen, Nass- und Feuchtfleichen, Kalkmagerrasen, von Biotopverbindungslinien, Verzicht auf Düngung und Spritzmittel, gemäß Pflegekonzept mit Schnittzeitpunkten und Mähgutentfernung, alternativ Schafbeweidung.

Eingriffsbereich 1	Ausgleich	für
Eingriff Zaunfläche 65.039,62 m <sup>2</sup> * 0,135 (Kompensationsfaktor) =	8.780,35 m <sup>2</sup>	Einzäunung
Ausgleichsfläche Schafstall E_G1 = Faktor 1*8*16 =	128,00 m <sup>2</sup>	Schafstall
Ausgleichsfläche Trafo E_T_1_2_3_4 = Faktor 1*2,2*2,9*4 =	25,52 m <sup>2</sup>	Trafogebäude
Ausgleichsfläche E_W_3 = Faktor 0,5*54,16 m <sup>2</sup> Weg neu =	27,08 m <sup>2</sup>	E_W_3
Ausgleichsfläche E_W_4 = Faktor 0,5*142,11 m <sup>2</sup> Weg neu =	71,06 m <sup>2</sup>	E_W_4
Ausgleichsfläche E_W_G = Faktor 0,7*902,71 m <sup>2</sup> Weg neu =	631,90 m <sup>2</sup>	E_W_G
Ausgleichsfläche E_W_G_B Faktor 0,5* 55,77 m <sup>2</sup> Bankett neu =	27,89 m <sup>2</sup>	E_W_G_B
Rückbau R_W1 Faktor -0,7* 485,60, m <sup>2</sup> Weg Rückbau =	-339,92 m <sup>2</sup>	Rückbau R_W1
Rückbau R_W2 Faktor -0,7* 256,49 m <sup>2</sup> Weg Rückbau =	-179,54 m <sup>2</sup>	Rückbau R_W2
<b>Ausgleich 1: Photovoltaik mit Schafstall und Trafogebäuden sowie Verlegung von Gemeindewegen „Soll“ =</b>	<b>9.172,34 m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleich 1 Soll</b>
Eingriffsbereich 1 <b>Ausgleichsfläche Photovoltaik mit Schafstall u. Trafogebäuden sowie Verlegung von Gemeindewegen „Ist“=</b>	14.401,93 m <sup>2</sup>	<b>Ausgleich 1 Ist</b>
Eingriffsbereich 1 <b>Ausgleichsflächen Überschuss</b> =	<b>5.229,59 m<sup>2</sup></b>	<b>1 Überschuss</b>

**b) Eingriffs- Ausgleichsermittlung 2 für Eingriff Geräteschuppen Zufahrt und Vorplatz:**

Ziel Biotope lt. Planung  
Artenreiche Wiesenansaat, Bepflanzung mit Obstbaumhochstämmen, Verzicht auf Düngung und Spritzmittel, gemäß Pflegekonzept mit Schnittzeitpunkten und Mähgutentfernung.

Eingriffsbereich 2	Ausgleich	für
Ausgleichsfläche = E_G2 Faktor 1*10,5*5,5 Geräteschuppen =	57,75 m <sup>2</sup>	G.-Schuppen
Ausgleichsfläche = R_G1 Faktor -1*6,7*5 Hüttenabbruch =	-33,50 m <sup>2</sup>	Hüttenabbruch
Ausgleichsfläche = E_W1 Faktor 0,7* 56,74 m <sup>2</sup> Weg z. Gerätesch.=	39,72 m <sup>2</sup>	Weg E_W1
Ausgleichsfläche E_W2 Faktor 0,7* 218,15 m <sup>2</sup> Weg Vorplatz =	152,71 m <sup>2</sup>	Weg E_W2
<b>Ausgleichsflächen Geräteschuppen und Vorplatz „Soll“ =</b>	<b>216,68 m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgl. 2 Soll</b>
<b>Ausgleichsflächen Geräteschuppen und Vorplatz „Ist“ =</b>	<b>435,17 m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgl. 2 Ist</b>
<b>Ausgleichsflächen Überschuss Ausgleich 2 Obstwiese =</b>	<b>218,49m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgl. 2 (Plus)</b>
Eingriffsbereich 1 <b>Ausgleichsflächen Soll</b> =	<b>9.172,34 m<sup>2</sup></b>	<b>1 Ausgl. Soll</b>
Eingriffsbereich 2 <b>Ausgleichsflächen Soll (Obstwiese)</b> =	<b>216,68 m<sup>2</sup></b>	<b>2 Ausgl. Soll</b>
Eingriffsbereich <b>1+2 Ausgleichsflächen Soll</b> =	<b>9.389,02 m<sup>2</sup></b>	<b>1+2 Ausgl. Soll</b>
Eingriffsbereich 1 <b>Ausgleichsflächen Überschuss</b> =	<b>5.229,59 m<sup>2</sup></b>	<b>1 Überschuss</b>
Eingriffsbereich 2 <b>Ausgleichsüberschuss (Obstwiese)</b> =	<b>218,49 m<sup>2</sup></b>	<b>2 Überschuss</b>
Eingriffsbereich <b>1+2 Ausgleichsüberschuss</b> =	<b>5.448,08 m<sup>2</sup></b>	<b>1+2 Überschuss</b>

Die nicht zur Photovoltaikanlage und zur Eingrünung gehörenden Flächen gehören mit ca. 0,40 ha zum unveränderten Bestand und umfassen öffentliche sowie private Wege, eine Feldscheune und Flächen für die Landwirtschaft.

## 9.2 Minimierungsflächen

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Das Befahren ist nur zu Pflegezwecken zulässig.

Die Montageflächen und die Zufahrt sind aus nichtbindigem Kies herzustellen. Sie sollen durch natürliche Aussamung zu Kalkmagerrasen entwickelt werden.

Die Flächen innerhalb der Einzäunung sind als Wiesen extensiv zu bewirtschaften, ohne Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien.

Es sind maximal 2 Mähgänge zulässig, dabei ist das Mähgut zu entfernen. Dabei ist sofern die Witterungsverhältnisse es zulassen pro Mähgang mit mindestens einwöchigem Abstand jeweils nur jeder zweite Streifen zwischen den Modultischreihen zu mähen.

Als frühester Schnitzeitpunkt ist der 1. Juli festgesetzt. Zur Ausmagerung ist in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung der Anlage ein zusätzlicher Schröpfschnitt bereits zwischen 15. Mai und 1. Juni erforderlich. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Alternativ ist eine Beweidung (z.B. durch Schafe oder Alpackas) auf der Fläche innerhalb des Zaunes zulässig. 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.

Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

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

**Entwicklungsziel** ist Strukturanreicherung und Optimierung der Habitat-Qualität, durch die Verwirklichung von

- freiwachsenden Strauchhecken mit extensiven Säumen,
- extensiven Wiesen mit einheimischen Pflanzen,
- Kalkmagerrasen,
- Feucht- und Nassstandorten,
- Lesesteinhaufen,
- Totholzhaufen.

Alle Ansaaten und Anpflanzungen mit autochthoner Herkunft.

Der Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien ist ausgeschlossen.

Die Strukturen sind dauerhaft funktionsfähig zu halten.

Die Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

### 9.3.1 Anpflanzen Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Es ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

In der Pflanzreihe ist, je nach Gehölzarten ein Pflanzabstand von 1,5 bis 2 m und ein Abstand zwischen den Pflanzreihen von 0,9 bis 1,25 m einzuhalten.

Es sind mindestens drei Pflanzreihen anzulegen. Die Strauchpflanzungen entlang der Staatsstraße ab dem Lesesteinhaufen sind erweitert auf 4- bis 5-reihigen, geschwungenen Verlauf der Linie zur Staatsstraße zugewandt.

Es sind Gehölze (in der Regel ohne Ballen) der nachfolgenden Liste sind zu verwenden.

Die Mindestlieferhöhe für oberirdische Pflanzenteile beträgt 1,0 m.

Pflanzenliste:

\*WO = Wuchsordnung; G = Großstrauch, K = Kleinstrauch

Deutscher Name	Botanischer Name	*WO	Pflanzreihe	Lage	Anteil
Hartriegel	Cornus sanguinea	G	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	10%
Haselnuss	Corylus avellana	G	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	4%
Weißdorn	Crataegus monogyna	G	ab 2. Reihe	O-S-W-N	2%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	G	ab 1. Reihe	O-S-W-N	10%
Faulbaum	Frangula alnus	K	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	10%
Liguster	Ligustrum vulgare	K	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	15%
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	K	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	10%
Schlehe	Prunus spinosa	G	ab 2. Reihe	O-S-W-N	5%
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus	G	ab 2. Reihe	O-S-W-N	3%
Hundsrose	Rosa canina	K	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	10%
Holunder	Sambucus nigra	G	ab 2. Reihe	O-S-W-N	4%
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	G	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	10%
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	K	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	7%
Gesamt					100 %

### 9.3.2 Anlegen von Staudensäumen vor Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Staudensäume sind im 3. bis 5. Jahr nach der Anpflanzung der Sträucher ca. 1,5 bis 2 m vor den Pflanzort der äußersten Pflanze auf 1 m Breite durch Fräsen der bestehenden Wiesen und anschließende standortgerechte Ansaat mit autochthonem Saatgut zu entwickeln. Die weitere Ausbreitung der Säume an den Hecken soll, angepasst an das Wachstum der Gehölze, durch Pflege und natürliche standortgemäße Entwicklung erfolgen.

### 9.3.3 Anlegen von Wiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Standortgerechte Wiesen sollen durch punktweise Ansaat und natürliche Sukzession aufgrund extensiver Pflege entstehen.

Im ersten Jahr nach der Errichtung der Anlage sind an 20 Stellen mit je mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche, durch Fräsen der bestehenden Wiesen und anschließende standortgerechte Ansaat mit autochthonem Wiesen-Saatgut artenreiche Wiesen zu entwickeln.

### 9.3.4 Anlegen von Kalkmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Besonderer Standort für Insekten, Reptilien, seltene Blumen:

Im ersten Jahr nach der Errichtung der Anlage sind auf den im Plan dargestellten Flächen die bestehenden Kieswege mit einer Saatgut-Mischung für Kalkmagerrasen anzusäen und fachgerecht zu pflegen.

### 9.2.5 Anlegen von Lesesteinhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Besonderer Standort für Reptilien:

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind für Eidechsen Vermehrungs- und Überwinterungsräume anzulegen. Je Stelle sind mindestens 4 m<sup>3</sup> mit Kieselsteinen, Durchmesser größer 64 mm abzudecken, im unteren Bereich sind auch Steine größer 200 mm zu verwenden.

Insgesamt sind mind. 12 m<sup>3</sup> frostsichere Steine aus der Umgebung in Verbindung mit 4 m<sup>3</sup> grabfähigem Sand, zu gleichen Teilen unter den Steinen bzw. vor den Lesesteinhaufen, jeweils in Verbindung mit Totholzhaufen anzuordnen.

### **9.3.6 Anlegen von Totholzhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Besonderer Standort für Totholzbewohner und Reptilien:

An drei im Plan gekennzeichneten Stellen ist Totholz einzubauen, im Anschluss an Lesesteinhaufen und Nass- bzw. Feuchtstandorte.

Insgesamt mindestens 8 m<sup>3</sup> Holz, davon mind. 30 % Stammholz mit Stammdurchmesser > 30 cm sowie 6 Wurzelstöcke in Verbindung mit 3 t grabfähigem Sand.

### **9.3.7 Anlegen von Feucht und Nassflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Besonderer Standort für Amphibien und sonstige Tierarten in Wasser und Feuchtflächen:

An im Plan gekennzeichneten Stellen sind Feucht- und Nassflächen in der im Plan dargestellten Größe anzulegen.

Im Bereich dieser Flächen ist der Oberboden abzutragen. Falls kein bindiger Lehm- oder Kies-Boden vorhanden ist, ist eine mindestens 40 cm dicke Packung aus bindigem Unterboden oder Rotlage einzubringen und als weiche Mulde auszuformen. Die Wasserversorgung erfolgt östlich des „Stocker Gässele“ auf Flurnummern 670 und 672/2 über im Plan dargestellte Mulden oder Gräben von den Dachrinnenausläufen dortiger Gebäude. Auf Flurnummer 674/3 erfolgt sie über eine anzulegende Rohrzuleitung.

## **9.4 Pflege der Biotopstrukturen**

### **9.4.1 Pflege von Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):**

Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Mahd erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann am Ort als Mulch verbleiben.

Die Verjüngung von Hecken kann durch „Auf Stock setzen“ von maximal 2 Strauchreihen der Hecke erfolgen, auf maximal 1/5 der Fläche, in Abschnitten von maximal 15 Metern Länge am Stück, so dass dauerhaft der Sichtschutz gewährleistet ist.

Alternativ ist ein plenterartiges (punktweises) „Auf den Stock setzen“ einzelner Sträucher zugelassen, um den negativen Eindruck „linearer Rodungen“ auf die Öffentlichkeit zu vermeiden.

### **9.4.2 Pflege von Staudensäumen vor Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Einmal pro Jahr ab 1. Oktober ist die Hälfte der Staudensäume abschnittsweise auf maximal 100 Meter Länge im jährlichen Wechsel zu mähen, um Insekten Überwinterungsmöglichkeiten anzubieten. Das Mähgut ist zu nach dem Abtrocknen zu entfernen.

### **9.4.3 Pflege von Wiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Extensive Bewirtschaftung.
- Jährlich sind maximal 2 Mähgänge zulässig - Mähgut ist zu entfernen.
- Frühester Schnittzeitpunkt ist der 1. Juli. Zur Ausmagerung ist in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung der Anlage ein zusätzlicher Schröpfschnitt bereits ab 15. Mai bis 1. Juni erforderlich.
- Alternative Möglichkeit der Beweidung wie unter 9.2 Minimierungsflächen.

### **9.4.4 Pflege von Kalkmagerrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Einmal pro Jahr ab 15. September mähen.
- Das Mähgut ist zu nach dem Abtrocknen zu entfernen
- Alternative Möglichkeit der Beweidung wie unter 9.2 Minimierungsflächen.

### **9.4.5 Pflege von Lesesteinhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Jeweils die Hälfte der Elemente ist im Spätherbst/Winter im Wechsel auszumähen.
- Das Mähgut ist abzutransportieren.

### **9.4.6 Pflege von Totholzhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Jeweils die Hälfte der Elemente ist im Spätherbst/Winter im Wechsel auszumähen.

- Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### **9.4.7 Pflege von Feucht und Nassflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Jeweils die Hälfte der Wasserrandbereiche ist im Spätherbst/Winter im Wechsel auszumähen.
- Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Bei Nassflächen ist maximal 1 Mähgang zulässig.
- Mähgut ist zu entfernen.
- Frühester Schnitzeitpunkt ist der 1. August.

#### **9.5 Schutz der Nachbarflächen:**

Der Betreiber der Anlage ist zur Unkrautbekämpfung verpflichtet. Vor allen sind Breit- und Schmalblättriger Ampfer, Disteln und Kreuzkraut im Bereich der Anlage und deren Eingrünung zu bekämpfen um Samenflug auf die Nachbarflächen auszuschließen.

Der Betreiber hat das Aufkommen von Bäumen, erster und zweiter Wuchsordnung im Geltungsbereich des Vorhabens auf seine Kosten zu verhindern.

Die Hecke und die Freiflächen-Photovoltaikanlage dürfen die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss der angrenzenden Feldwege nicht beeinträchtigen. Ab einem Lichtraumprofil an Wegen unter 5 m Breite, sind durch den Nutzungsberechtigten der Hecke Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf 7 Lichtraumbreite durchzuführen.

Im Zuge des Vorhabens angelegte neue Wege oder Kurvenradien sind, sofern sie nicht ausreichend für die derzeitige, ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung dimensioniert sind, auf Kosten des Anlagenbetreibers nachzubessern.

Beim **Anpflanzungen von Sträuchern** sind folgende **Mindestabstände** einzuhalten, gemessen von Mitte Strauch:

- Zu landwirtschaftlichen Flächen auf Flurstücken 670, 672/2, 674/3 und 676: 2 m.
- Zur Grenze der landwirtschaftlichen Flächen auf Flurstück 670: 6 m.
- Zu Rändern von Feldwegen: 3,5.
- Zum Fahrbahnrand der Staatsstraße: 8,0 m, wobei ab 160 m von der Südecke der Anlage an der Staatsstraße nach Norden Kleinsträucher mit nur 7 m Abstand zulässig sind. Vor der Anlage des Grüngürtels müssen die Pflanzlinien mit dem Bauamt abgestimmt werden (ggf. anlässlich eines Ortstermins).

### **10. Monitoring**

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 5. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen.

### **11. Werbeanlagen**

Zwei Informationstafeln mit maximal 1,75 m<sup>2</sup> Größe sind zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers sowie Informationen und Daten zur Anlage stehen. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

### **12. Umweltschutz**

#### **12.1 Bodenschutz:**

Grundwasser- boden- und luftgefährdende Stoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

Die Bodenversiegelung ist zu minimieren.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### 13. Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage sichtbar anzubringen. Im Alarmierungsplan ist die Adresse und Erreichbarkeit des Energieversorgungsunternehmens zu hinterlegen.

Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim Tor nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder- Schlössern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschrüsseldepots vorzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass ein elektronisches Tor verwendet wird.

Für den Transformator ist ein zertifiziertes Fertigteile-Gebäude mit öldichten Auffangeinrichtungen zu verwenden, zum Schutz vor dem Austritt von wassergefährdenden Stoffen.

### 14. Freistellung von Forderungen des Betreibers der Photovoltaikanlage:

Die aus ordnungsgemäßer Land- oder Forstwirtschaft oder sonstiger ordnungsgemäßer Nutzungen hervorgerufenen Emissionen, sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage entschädigungsfrei hinzunehmen. Der Betreiber der Anlage trägt das volle Risiko bei Auftreten von Schäden oder Ertragsminderungen durch den ordnungsgemäßen Betrieb die angrenzenden Wälder und deren sachgemäßen Waldbewirtschaftung. Die Waldbesitzer sind zu Lasten des Anlagenbetreibers von jeglichen Forderungen z.B. bezüglich Schadenersatzes nach Schäden aufgrund von durch Naturgewalten umgefallenen Bäumen, herabfliegenden Ästen oder Baumkronenteilen oder Ertragsminderung durch Beschattung, Laubfall oder anderer Emissionen freigestellt.

Die Gemeinde Osterzell ist im Hinblick auf die durchgeführte Bauleitplanung von sämtlichen Forderungen des Betreibers freigestellt.

Mit dem Bau der Anlage, übernimmt der Betreiber unwiderruflich die beschriebenen Freistellungen.

### 15. Hinweise:

#### 15.1 Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):

Beim Bau ist zu beachten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Funde genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig Sie sind unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

#### 15.2 Gefahren durch Naturgewalten für Leib und Leben sowie Sachgüter:

Der Betreiber der Anlage wird auf drohende Gefahren für Leib und Leben sowie Sachgüter der Anlage aufgrund von Naturgewalten, wie z.B. Windwurf hingewiesen.

Die Risikoabschätzung hierzu und das Treffen von Schutzmaßnahmen sind Pflichten des Betreibers der Anlage im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Gemeinde Osterzell, den 26.8.2021

.....  


Bernhard Bucka Erster Bürgermeister

Siegel

