



## **Gemeinde Oberschneiding**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung und integriertem Vorhaben- & Erschließungsplan**

# **„Sondergebiet Photovoltaikanlage Noisling - Oberschneiding“**

#### *Verfahrensstand*

Entwurf zu den Verfahren  
gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

#### *Planungsträger*

Gemeinde Oberschneiding  
Pfarrer-Handwercher-Platz 4,  
94363 Oberschneiding

#### *Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

#### *Stand*

29.07.2025

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Oberschneiding erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch die §§ 4, 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

### Satzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agri-PV-Anlage)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)**  
 Flächen für die Landwirtschaft: Grünland

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzter Pflanzreihe  
 Darin zu pflanzende Gehölze:  
 Bäume 1. Wuchsordnung  
 Bäume 2. Wuchsordnung

**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

**Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Vermessung in Meter  
 Feuerwehrlauf  
 Höhenlinien, Abstand 1 m  
 Vorschlag Belegungsrastrer PV-Module (Variante mit 2 Modulen je Tracker)  
 Zaun (im Bedarfsfall)  
 Im Ökoflächenkataster geführte Fläche (aus Flurbereinigung) mit Nummerierung  
 Bodendenkmal AZ D-2-7241-0044, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung  
 Wasserleitung mit Schutzstreifen beidseits 2,0 m

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**

**T1.1 Nutzungsarten:** Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage / Agri-PV". Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434 zulässig. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nachführenden Photovoltaikanlagen. Zulässig ist die Verwendung von Aufstellsystemen mit einachsigen, horizontalen Trackern gemäß Systemschnitt. Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden. Es sind ausschließlich bifaziale, reflexionsarme und schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind:  
 • bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,  
 • Anlagen zur Stromspeicherung  
 • Zaunanlagen gem. den textlichen Festsetzungen unter T1.6 und Kameramasten  
 Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig. Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche Nutzung.

**T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:** Maximale GRZ (alle Anlagen): 0,40. Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion bei horizontaler Ausrichtung der Tracker definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen (Stützen) beträgt 6,00 m. Der Mindestabstand zwischen den Modultischen innerhalb der Reihen beträgt 0,50 m. Maximale GR für technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher): 200 m<sup>2</sup>

**T1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Maximal zulässige Höhe über Utergelände: 5,00 m für Solarmodule bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker; 4,00 m für Trafogebäude und Speicher (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut) 8,00 m für Kameramasten. Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Utergelände bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker: 0,50 m. Für Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

**T1.4 Nebengebäude:**

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)**

**T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Davon abweichend sind geringfügige Geländeanpassungen für Nebenanlagen zulässig.

**T1.6 Einfriedungen:** Eine durchgehende Zäunung der Anlage mit einer maximalen Zaunhöhe von 2,20 m ist zulässig. Die Zäunung im Bereich von festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist gemäß der hinweislichen Darstellung generell nur zwischen den Flächen zum Anpflanzen und den Baugrenzen zulässig. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühner- und Geflügel (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).

**T2 Wasserwirtschaft**  
 Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

**T3 Blendschutz**  
 Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung von Blendschutzmatten, angepasste Steuerung der Neigungswinkel etc.) durchzuführen.

**T4 Grünordnung**

**T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**  
 Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des DOB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen bei Bedarf und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

**T4.2 Flächen zum Anpflanzen**  
 Auf den Flächen sind zweireihige gemischte Strauchhecken gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen. Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig. Die Pflanzungen dürfen an bis zu drei Stellen auf einer maximalen Länge von 10 m für Zufahrten unterbrochen werden. Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:  
 Bäume 1. Wuchsordnung  
 Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Populus tremula (Zitterpappel)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Bäume 2. Wuchsordnung  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Pyrus communis (Wildbirne)  
 Sträucher:  
 Cornus sanguinea (Roter Haintriegel)  
 Crataegus laevigata (Zweig, Weißdorn)  
 Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rosa majalis (Zimtrose)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Volliger Schneeball)

Mindestpflanzqualität  
 Bäume verpflanzer Heiler, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur gebietsene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
 Mindestpflanzqualität:  
 Sträucher Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur gebietsene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen  
 Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen, abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.  
 Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Rechtliche Sicherung:** Die Pflanzung und deren Entwicklungspflanzung sind als Verpflichtung im Durchführungsvertrag zu regeln.

**T4.3 Ansaaten**  
 Entlang der Stützen der PV-Aufständerung sind durchgehend mindestens 0,50 m breite Streifen als Grünland anzusaaten.

**T4.4 Flächen für die Landwirtschaft: Grünland**  
 Die Wiesensäume sind im zweijährigen Abstand wechselnd auf jeweils 50 % der Fläche unter Abfuhr des Mähguts, Düngung und Pflanzenschutzmitteln unzulässig; Mahdzeitpunkt ab 01. September

**T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächenennutzung**  
 Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Gestrüchtern im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Beim Rückbau der Anlage ist aus denkmalrechtlich-rechtlichen Gründen die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen.

**C HINWEISE**

**Bodendenkmäler**  
 Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG) zu berücksichtigen. Aufgrund zahlreicher Nachweise von Bodendenkmälern im näheren Umfeld wird der Geltungsbereich als archaische Verdachtsfläche bewertet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Um unsachgemäße Eingriffe und das Risiko des Verlusts wertvoller Bodendenkmäler zu vermeiden, ist vor Beginn der Erdarbeiten auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, eine archaische Vorsondierung vorzunehmen.

**Brandschutz**  
 1. Löschwasserversorgung: Für den Erstzugriff soll im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden.  
 2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage strömlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießschießplatz Typ 1 (nicht GS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.  
 3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.  
 4. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.  
 5. Vom Betreiber soll in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrlauf nach DIN 14 095 erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollten die Leitungsführung bis zum dem Wechselrichter- und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden.  
 5. Vorbeugender Brandschutz bei Großspeichersystemen: Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die Empfehlung "Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen" zu berücksichtigen.

**Bodenschutz**  
 Verzinkte Rammprofile oder Erdschrauber dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die Bodenfeuchte kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person optisch beurteilt zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. Die Einbindung eines baubegleitenden Bodenschutzes gemäß DIN 19639 schon in der Planungsphase mit Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK) mit Bodenschutzplan sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung ist sicherzustellen.

**Niederschlagswasser**  
 Kommen bei Nebenanlagen Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz und die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

**Gewässerschutz:**  
 Soweit nicht bereits durch Festsetzungen geregelt, sind die Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen des Merkblatts Nr. 1/29 des LfU zu beachten.

**Systemschnitt PV-Tische M 1 : 200**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Oberschneiding hat in der Sitzung vom 09.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2025 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis 06.06.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2025 hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis 06.06.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Oberschneiding, den \_\_\_\_\_  
 Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)
- Ausgefertigt  
 Oberschneiding, den \_\_\_\_\_  
 Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Oberschneiding, den \_\_\_\_\_  
 Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)

**Gemeinde Oberschneiding**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNG UND INTEGRIERTEM VORHABEN- & ERSCHLISSUNGSPLAN "SO PHOTOVOLTAIKANLAGE NOISLING – OBERSCHNEIDING"**

Planstand: 29.07.2025  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karistetter  
 M 1 : 1.000

Planwerkstatt Karistetter  
 Ringstraße 7, 84183 Marklkofen  
 Tel. 08152/2763 Fax: 08152/59508