

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaikpark am Lohgraben III“ durch Deckblatt Nr. 1 im Parallelverfahren zur 81. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Osterhofen.

Genehmigungsfassung vom 26.03.2026

## **Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 25.09.2026 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaikpark am Lohgraben III“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,7 ha umfasst die Fl.-Nrn. 365 und 364 der Gemarkung Niedermünchs Dorf der Stadt Osterhofen.

Anlass der Planung ist die Erweiterung der bereits überwiegend zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzten Fläche. Im Rahmen der Deckblattänderung wird daher die Modulbelegung im Norden auf der bisher festgelegten Ausgleichsfläche erweitert werden. Die Ausgleichsfläche wird dabei auf die bereits im Bebauungsplan festgesetzte Alternativfläche verlagert. Zudem wird der Geltungsbereich nach Süden auf die Flurnummern 364 erweitert.

Der Geltungsbereich Erweiterungsfläche umfasst insgesamt ca. 1,7 ha.  
Die Leistung der Anlage liegt mit der Erweiterung insgesamt bei ca. 1,8 MW.

## **Gesetzliche Grundlage**

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Flächen für die Landwirtschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Bauausschusses Osterhofen vom 26.03.2026 in der Fassung vom 26.03.2026 als Satzung beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 81 erfolgte im Parallelverfahren.

## **Verfahrensablauf**

### **1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Osterhofen (Stadtrat) hat in der Sitzung vom 30.10.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark am Lohgraben III“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

### **2. Billigung des Vorentwurfes**

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „SO Photovoltaikpark am Lohgraben III“ durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 25.09.2025 wurde am 30.10.2025 durch den Bauausschuss der Stadt Osterhofen gebilligt.

Die Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 06.11.2025.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Osterhofen in der Zeit vom 06.11.2025 bis 08.12.2025 durchgeführt.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 06.11.2025 entsprechend unterrichtet und bis 08.12.2025 um Äußerung gebeten.

### **5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf vom 26.02.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2026 bis 19.03.2026 im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 03.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **6. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2026 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 19.03.2026 gesetzt.

### **7. Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Photovoltaikpark am Lohgraben III" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 26.03.2026 am 26.03.2026 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

### **8. Inkrafttreten**

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss am 07.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO Photovoltaikpark am Lohgraben III" durch Deckblatt Nr. 1 am 07.05.2026 in Kraft getreten.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Im Geltungsbereich befinden sich weder amtlich kartierte Biotope, noch Flächen und Punkte des Arten- und Biotopschutzprogramms. In ca. 300 m Metern südöstlicher Richtung befinden sich „Gehölze und Röhrichtsäume am Lohgrabens zwischen Wisselsing und Osterhofen“, welche laut BayernAtlas einen amtlich kartierten Biotop (Biotopnummer: 7243-1162-001) darstellen. Das Biotop wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „SO Photovoltaikpark am Lohgraben III“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf weitere artenschutzrechtlichen Untersuchungen konnte daher Verzichtet werden. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten der Agrarlandschaft ist nicht zu erwarten.

## **Abwägungsvorgang**

### Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf und der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Stadt Osterhofen zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

## **Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:**

### Regierung von Niederbayern

In der Stellungnahme zum Vorentwurf ging die Regierung von Niederbayern auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ein. Es wurde festgestellt, dass Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. In der Stellungnahme zum Entwurf wurden keine neuen Punkte aufgeführt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### Landratsamt Deggendorf – Städtebauliche und Ortsplanerische Belange

Die Fachstelle schrieb in Ihrer Stellungnahme zum Entwurf, dass empfohlen wird, zum besseren Vollzug der Satzung die Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen beim „Standort Trafostation“ auch die Stromspeicher namentlich aufzuführen. Es erfolgte eine redaktionelle Ergänzung der Zeichenerklärung. Es wurden keine weiteren Einwände hervorgebracht.

### Landratsamt Deggendorf – Belange des Naturschutzes

Von Seiten der Fachstelle bestand zum Vorentwurf grundlegendes Einverständnis mit der Planung insofern die angeführten Anmerkungen berücksichtigt werden. Entsprechend wurde die Festsetzung 1.10.2 Heckenpflanzung konkretisiert und die Pflanzliste erweitert. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde die Ausgleichsmaßnahme unter Punkt 1.10.3 von einer Streuobstwiese zu einem extensiv genutzten artenreichen Grünland geändert. Die Fachstelle hat der Änderung der Maßnahmen zugestimmt.

### Landratsamt Deggendorf – Belange des Wasserrechtes

Die Fachstelle betonte zum Vorentwurf, dass sich die beplanten Flurstücke in einem wasserempfindlichen Bereich befinden, die wasserwirtschaftlich relevanten Anforderungen jedoch bereits in den Festsetzungen berücksichtigt wurden. Weiterhin wurde auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

### Landratsamt Deggendorf – Belange des Brandschutzes

In der Stellungnahme zum Vorentwurf bekundete die Brandschutzdienststelle, dass die Belange des abwehrenden Brandschutzes mit der Planung grundsätzlich erfüllt wurden und die aufgeführten Hinweise zur Ausstattung der Feuerwehr, Flächen für die Feuerwehr, Ansprechpartner, Zugänglichkeit und Feuerwehrplan berücksichtigt werden sollten. Gemäß dem Schreiben „Hinweise zur brandschutztechnischen Behandlung von Windkraftanlagen und Freiflächen-PV-Anlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 29.04.2025 ist es i. d. R. nicht notwendig, einen Feuerwehrplan zu erstellen oder zusätzliche Feuerwehrbewegungsflächen zu planen. Die weiteren Punkte

und Hinweise wurden zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger herangetragen. An der Planung wurde daher festgehalten.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

In der Stellungnahme zum Vorentwurf bringt die Fachstelle zum Ausdruck, dass die Ansicht, mit der Extensivierung der Fläche im Bereich der PV-Anlage das Schutzgut Boden positiv zu beeinträchtigen, nicht geteilt wird. Grund hierfür sei der erhöhte Aufwand, der nach Nutzungsaufgabe der Anlage, zur Steigerung der Ertragsfähigkeit notwendig ist. Da durch die Extensivierung der Landwirtschaft jedoch Nährstoffeinträge vermindert und folglich die Bodenqualität verbessert wird und auch keine flächigen Versiegelungen stattfinden, wurde an der getroffenen Einschätzung festgehalten. Weiterhin fordert die Fachstelle, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Ökokonten überführt, die Bewirtschaftung umliegender Flächen und die Funktionsfähigkeit von Drainagen weiterhin gewährleistet werden muss. Da kein artenschutzrechtlicher Ausgleich für die beplante Fläche notwendig ist, Drainagen nicht beeinflusst werden und keine Wirtschaftswege beeinträchtigt werden, wurde an der Planung festgehalten. Es wurden keine weiteren Hinweise geäußert.

#### Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege wies zum Vorentwurf darauf hin, dass ein eingetragenes Bodendenkmal von der Planung der Ausgleichsfläche betroffen sei und die Herstellung einer Streuobstwiese dieses beschädigen könnte, weswegen kein Einverständnis mit der Planung bestünde. Es wurde weiterhin darauf verwiesen, dass für Bodenarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG beantragt werden muss und diese nicht in Aussicht gestellt werden könne. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde, unter Abstimmung mit der zuständigen Behörde, die geplante Maßnahme auf der Ausgleichsfläche von Streuobstwiese zu extensiv genutztem, artenreichem Grünland geändert. Es wurden keine weiteren Einwände oder Hinweise geäußert.

#### Bayernwerk Netz GmbH

Die Bayernwerk Netz GmbH brachte zum Vorentwurf grundsätzlich keine Einwendungen hervor, solange der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Planung wurden Spartenaukünfte beantragt. Gemäß der Spartenaukunft befinden sich keine Versorgungsleitungen im beplanten Baufeld. Erdkabel, welche innerhalb der Ausgleichsfläche verlaufen, werden durch die Ausgleichsmaßnahme eines extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes, nicht beeinträchtigt. An der Planung wurde festgehalten.

#### Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG betonte zum Vorentwurf, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen. Maßnahmen wie Ausbau, Instandhaltung und Betrieb der Bahn-Anlagen müssen jederzeit uneingeschränkt möglich bleiben und Sicherheitsabstände müssen. Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass Photovoltaikanlagen so zu planen sind, dass Blendungen, Reflexionen oder andere negative Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ausgeschlossen werden können. Zudem übernimmt die Bahn keine Haftung für betriebsbedingte Einflüsse wie Staub, Schattenwurf oder Vegetation. Die Hinweise und Bedingungen wurden zum Entwurf eingearbeitet und können den textlichen Hinweisen unter dem Punkt „2.2 Vorgaben der Deutschen Bahn AG“, sowie den Punkten 1.7 und 1.8 der textlichen Festsetzung entnommen werden. Der Einsatz reflexionsarmer Module war bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7. Sollten der Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, wird unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen folgendes beschrieben: „Sollten Blendschutz Maßnahmen durchzuführen sein, sind diese an der hier zulässigen erhöhten (max. 4,00 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatten anzubringen.“ Da durch das Vorhaben nicht in das Gelände der Deutschen Bahn AG eingegriffen wird und die geforderten Abstände mit der Planung eingehalten werden, wird an der Planung festgehalten.

Die Fachstellen für Städtebauliche Belange, Belange des technischen Umweltschutzes, Belange des Tiefbaus, Belange der Kreisarchäologie und Belange des Gesundheitswesens des Landratsamtes Degendorf, sowie die Stadtwerke Osterhofen, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone GmbH, Landesjagdverband Bayern e. V. und Energienetze Bayern brachten keine Einwände hervor.

Sämtliche Hinweise, welche nicht die Änderung des Bebauungsplanes betrafen, wurden an den Anlagenbetreiber herangetragen.

### **Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Planungsalternativen auf der Fläche wurden überlegt. Aufgrund der Erkenntnis, dass die Fläche bereits einer Beeinträchtigung durch die Bahnlinie obliegt, ist das Gebiet optimal für die Aufstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geeignet.

### **Ergebnis**

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form entgegengestanden hätten.

Stadt Osterhofen, 07.05.2026



Thomas Etschmann,  
1. Bürgermeister

