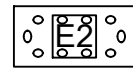
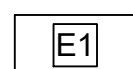
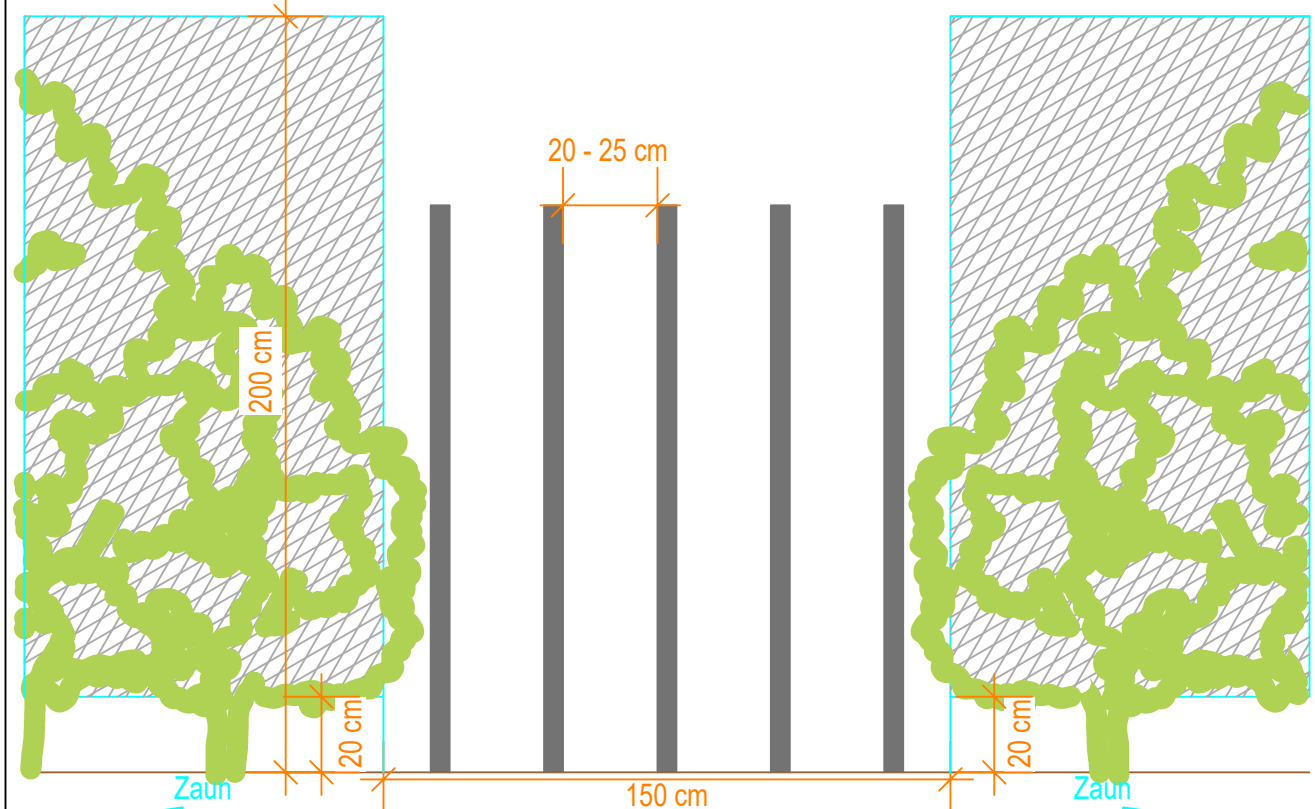
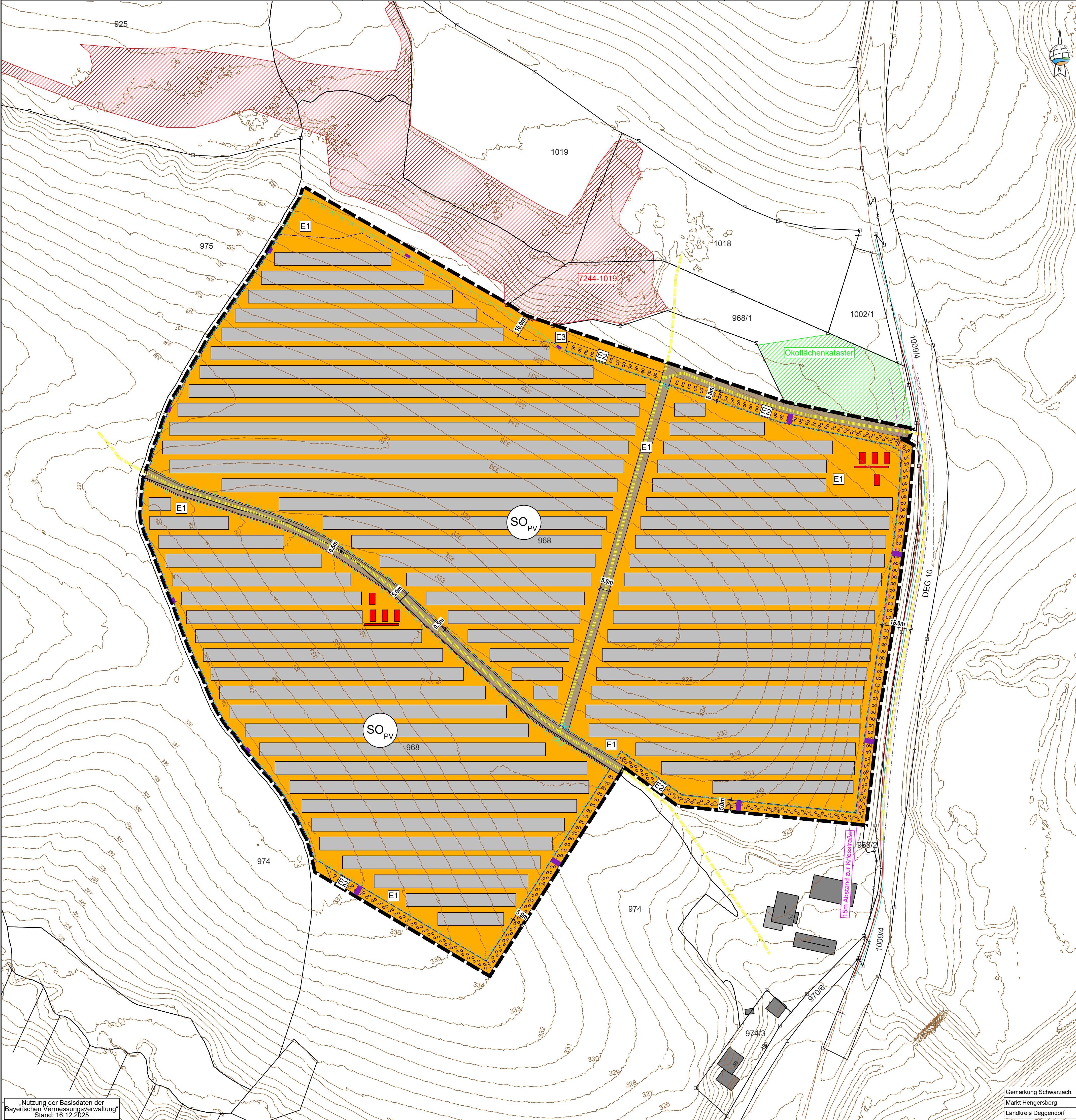
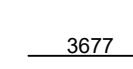
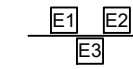
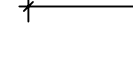
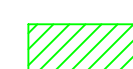


PRÄAMBEL (1/1)	PLANLICHE FESTSETZUNGEN	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)																		
Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik Erlachhof“ der Marktgemeinde Hengersberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Baufelder auf den Fl.-Nm. 968 TF und 974 TF der Gemarkung Schwarzach in der Marktgemeinde Hengersberg. Die Vorentwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik Erlachhof“ der Marktgemeinde Hengersberg besteht aus diesem Plan vom 17.09.2025 und der Begründung vom 17.09.2026, welcher der Umweltbericht vom 17.09.2026 als Auslegungshilfe beigelegt ist. Die Vorentwurfsfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Photovoltaik Erlachhof“ wurde am 17.09.2026 beschlossen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist. b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist. Gemeindliches Satzungsrecht: Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.	1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)  Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)  Baugrenze 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  Zweireihige, freiwachsende Hecken (Eingrünung) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.6.3) 15. Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  Zaun mit Zufahrtstor ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm  Wilddurchlass 12 Stk.  Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.6.2)	1.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Wechselrichtern, Trafostationen, Stromspeichern mit und ohne Netzbezug, Übergabestationen, Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich/dienlich sind. Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB). 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die maximale GRZ beträgt 0,60. Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m, zu messen ab der natürlichen Geländeoberkante bis Moduloberkante. Die maximale Firsthöhe sonstiger Gebäude beträgt 4,0 m, zu messen ab der natürlichen Geländeoberkante bis zur Firstoberkante. Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mind. 3,0 m und bemisst sich aus dem Abstand zwischen Senkrechtlot Moduloberkante zum Senkrechtlot Modulunterkante des darauffolgenden Moduls. Die einzelnen Standorte möglicher Nebengebäude und baulicher Nebenanlagen sind plangemäß im dafür gekennzeichneten Bereich umzusetzen. 1.3 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. 1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen - Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten - Modulabstand zum Boden: mind. 0,8 m, zu messen von der natürlichen Geländeoberkante zur Modulunterkante. - Im Bereich des SO Photovoltaik sind keine Geländeveränderungen zulässig. - Neigungswinkel der Module: 15° - Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen 1.5 Einfriedung Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigenschutz einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen. Zaunhöhe: Die Zaunhöhe inklusive Übersteigenschutz darf max. 2,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf betragen.	Zaunorte: Zaunorte sind in der Bauart der Zaunkonstruktion zulässig. Um den Tieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich entsprechend dem aufgeführten Schema 12 Wilddurchlässe zu errichten. Die einzelnen Wilddurchlässe müssen einen Abstand von jeweils maximal 100 m zueinander aufweisen. 1.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen Vor Baubeginn ist die Sicherung sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren und sind dauerhaft für die Zeit der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie zu erhalten. Um einen wirksamen Schutz vor Erosion sowie Oberflächenabflüssen auf den geplanten Ackerstandorten zu generieren ist auf den Baufeldern der Photovoltaikanlage eine Vegetationsperiode vor Beginn der Ausführung ein Grünlandbestand zu etablieren. Die Herstellung hat gem. der Festsetzung 1.6.2 zu erfolgen. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Planperiode zu leisten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf anzuzeigen. 1.6.1 Allgemeine Festlegung Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind durch Ausnahmen zu entfernen. Im gesamten Geltungsbereich, insbesondere bei allen grünordnerischen, Maßnahmen, ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. 1.6.2 Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage. E1: Im eingezäunten Bereich ist mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. Daher ist auf der Ackerfläche eine Grünlandsanfaat (autochthones Saatgut, Herkunftsgesion 16 oder lokal gewonnenes Mähgut) vorzunehmen. Unter den Modultischen kann durch Zulassen eines natürlichen Aufwuchses von krautigen Blütenpflanzen und Gräsern eine natürliche Sukzession ermöglicht werden. Die gesamte Fläche ist durch eine dreischürige Mähd mit Mähgutabfuhr zur Aussparung zu pflegen. Nach 5 Jahren kann die Mähd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden 1.6.3 Heckengrünung. E2: Für die planlich gekennzeichnete Eingrünung ist eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (3 Südsüdostdeutsches Hügel- und Bergland) mit Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m vorgesehen. Pflanzqualität und -arten können untenstehender Liste entnommen werden. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Schutz vor Wildverbiss ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen und nach max. 7 Jahren zu entfernen. Pflanzqualität und -arten können nachfolgender Liste entnommen werden.	Pflanzqualitäten Sträucher: v. Str., 2xv, mind. 3-5 Triebe, mind. 120 cm Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden <table><tr><td>Sträucher:</td><td>Gemeinde Hasel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Besen-Ginster</td></tr><tr><td>Cytisus scoparius</td><td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Gewöhnlicher Liguster</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Rhamnus cathartica</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr><tr><td>Viburnum Opulus</td><td></td></tr></table> 1.7 Eingriff und Ausgleich Nach Nutzungsende ist das Grundstück und die Ausgleichsflächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. 1.9 Werbeanlagen Werbeanlagen sind unzulässig. 1.10 Anbauverbotszone Die Anbauverbotszone zu Kreisstraßen von 15 m ist einzuhalten.	Sträucher:	Gemeinde Hasel	Corylus avellana	Besen-Ginster	Cytisus scoparius	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum Opulus	
Sträucher:	Gemeinde Hasel																					
Corylus avellana	Besen-Ginster																					
Cytisus scoparius	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																					
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster																					
Ligustrum vulgare	Schlehe																					
Prunus spinosa	Kreuzdorn																					
Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder																					
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball																					
Viburnum Opulus																						

SCHEMASCHNITT WILDDURCHLASS M = 1:50


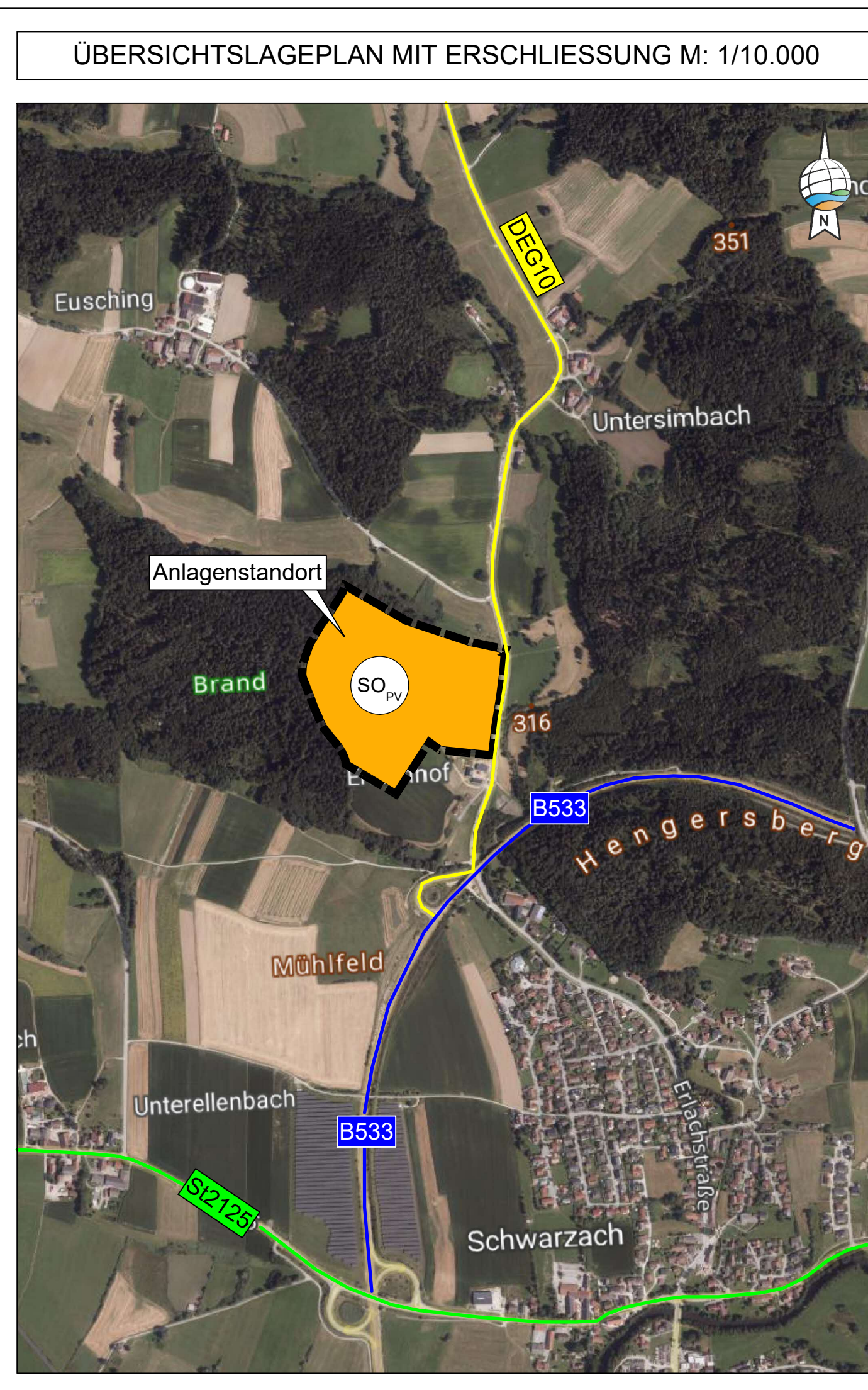


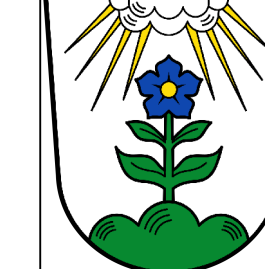
TEXTLICHE HINWEISE (1/2)
2.1 Landwirtschaft Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) einschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlagen benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Der regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzungen verhindert werden. 2.2 Energie Mittel- und Niederspannung Es ist vorgesehen, eine Trafostation und einen Stromspeicher auf dem Plangebiet zu errichten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund des Marktes Hengersberg oder anderer Gemeinden oder Städten notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen. 2.3 Wasserwirtschaft Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen. 2.4 Grenzabstände Bepflanzung Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen. 2.5 Zufahrten Als Zugang zum Geltungsbereich werden bestehende landwirtschaftliche Zufahrten genutzt. 2.6 Brandschutz Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in der aktuellen Fassung. Für die geplanten Stromspeicher wird auf die Fachempfehlung „vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen“ des Fachausschusses VB und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G) hingewiesen.

PLANLICHE HINWEISE
 Höhenlinien
 Flurgrenze mit Flurnummer
 Maßnahmenbeschreibung
 Bestehende Gebäude
 Photovoltaikmodule
 Standort Trafostation / Stromspeicher
 Bemaßung
 Anbauverbotszone zur Kreisstraße DEG 10 - (15 m)(nachrichtlich übernommen)
 Fahrbahnrand der Kreisstraße DEG 10
 Amtlich biotopkartierte Fläche mit Kennzahl (nachrichtlich übernommen)
 Okofläche (nachrichtlich übernommen)
 Geplante Trasse (Deutsche Glasfaser - nachrichtlich übernommen), inkl. Schutzzone 0,5 m
 Schmutzwasser (Gemeinde - nachrichtlich übernommen)
 Wasserleitung (Gemeindliche Werke - nachrichtlich übernommen)
 Stromkabel (Gemeindliche Werke -nachrichtlich übernommen)
 Telekommunikationskabel (Vodafone - nachrichtlich übernommen)

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)
2.7 Blendwirkung Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen. 2.8 Boden Die Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz LABO (2023) „Bodenschutz bei der Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ müssen eingehalten werden. 2.9 Flurschäden Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit dem Markt Hengersberg wiederherzustellen. 2.10 Entsorgung Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

VERFAHREN (1/1)
1. Die Marktgemeinde Hengersberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. 6. Die Marktgemeinde Hengersberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Hengersberg, den Mathias Berger, 1.Bürgermeister 7. Ausgefertigt Hengersberg, den Mathias Berger, 1.Bürgermeister 8. 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 Marktgemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Hengersberg, den Mathias Berger, 1.Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Erlachhof"	
Festsetzungsplan	
Fassung	17.09.2026
Marktgemeinde:	Hengersberg
Landkreis:	Deggendorf
Regierungsbezirk:	Niederbayern
	
Übersichtsplan 1 : 25.000	
Planunterlagen: Grundkarte erstellt vom Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Untergrund: Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Stichtagsfrage: Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen. Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden. Koordinaten- & Höhenystem: Lageystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhenystem: DHHN2016 (NN) Urheberrecht: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.	
 GeoPlan Donau-Gewerbepark 5, 94488 Osterhofen FON: 09832 9544-0 / FAX: 09832 9544-77 E-MAIL: info@geoplan-online.de	 Wg Projektleitung: Daniel Wagner 1 : 1.000 Projekt: SO Photovoltaik Erlachhof Datei: BPP_1001_S01_Photovoltaik_Erlachhof_2025_04b L2512110