

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan SO "PV-Anlage Nußberg" der Marktgemeinde Hengersberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 615/4, 634, 671 TF und 672 der Gemarkung Schwarzach. Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht aus diesem Plan vom 20.03.2025 und der Begründung mit Umweltbericht vom 20.03.2025.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

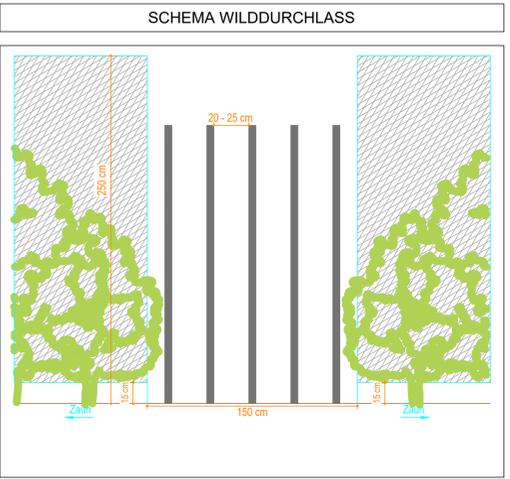
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 673).

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

PLANLICHE HINWEISE (1/1)

Höhenlinien
5,0 m
Bemaßung
Wilddurchlass
Maßnahmenbeschreibung
3077
Flurgrenze mit Flurnummer
Zufahrtsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
Okoflächenkataster (nachrichtlich übernehmen)
Amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernehmen)
Mittelspannung (bayernwerk netz - nachrichtlich übernehmen)
VDG Kabel KDG in Erdtrasse (Vodafone - nachrichtlich übernehmen)
Erdkabel (Telekom - nachrichtlich übernehmen)
Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (nachrichtlich übernehmen)
Anbauverbotszone zur Gemeindestraße - (10 m)(nachrichtlich übernehmen)



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostationen, der Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe 3,9 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,6
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überlagerten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 300 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Ansaat und Pflege von Grünland im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.7.2)
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 E3 (textliche Festsetzungen 1.7.3)
Wiesensaum - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.7.2)
15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
Zufahrt mit Tor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z.B. durch Entsorgung von Grünchnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitanlage.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Maximal zulässige GRZ = 0,6
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überlagerten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von insgesamt 300 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

1.3 Bauweise
• Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
• Maximale Modulhöhe 3,9 m
• Modulausrichtung nach Süden
• Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen

1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen, ausgenommen der Einfriedung, regeln sich nach Art. 6 BayBO

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Nebengebäude sind mit einem Pultdach, Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 4 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdruckfähig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Außerdem sind Zauntore zulässig. Um den Tieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich plangemäß und entsprechend dem aufgeführten Schema Wildtierdurchlässe zu errichten.
Zaunhöhe:
Max. 2,5 m über Gelände.

1.7.1 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Vor Baubeginn ist die Sicherung der zu erhaltenden Bereiche sowie die Befahrbarkeit der Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen bzw. kenntlich zu machen (z.B. Absperrband). Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist der Naturschutzbehörde Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)

1.1.2 Gestaltungsmaßnahmen
E1: Ansaat und Pflege von Grünland im Bereich der Photovoltaikanlage
Im Bereich der Photovoltaikanlage ist Grünland durch Ansaat zu entwickeln und zu pflegen. Im Falle einer Beweidung, müssen Stromkabel von so verlegt werden und die Solarmodule so angelegt sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideltieren ausgeschlossen ist. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

E2: Ansaat und Pflege eines blütenreichen Wiesensaums
In den gekennzeichneten Bereichen ist ein Grünland mit blütenreichem Saatgut anzusetzen und zu entwickeln. Außerdem ist eine jährlich alternierende Herbstmahd (ab 01.09.) mit 50 % Altgrasstreifen durchzuführen. Das Mahgut ist jeweils abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.7.3 Ausgleichsmaßnahmen Landschaftsbild
E3: Heckenpflanzung
Zur Eingrünung der Anlage wird eine zweireihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der aufgeführten Pflanzliste unter 1,8.4 zu verwenden. Zum Nachbargrundstück ist ein ca. 2 m breiter Saum zur Wahrung des Grenzabstandes zu entwickeln. Auf diesem ist eine alternierende Herbstmahd (01.09) mit 50 % Altgrasstreifen durchzuführen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Vorkehrungen gegen Wildverbiss (z.B. Wildschutzzaun) sind für ca. 5 Jahre zu treffen und nach spätestens 7 Jahren rückzubauen.

Pflanzliste:
Auswahl möglicher heimischer Sträucher (2xv, 3-5 Triebe, 50 - 100 cm)
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose (nur Wildherkünfte aus Naturraum zulässig)
Sambucus nigra Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

1.8 Durchführungsvortrag und Folgenutzung
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gilt, dass nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvortrag verpflichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber dem Markt Hengersberg im Durchführungsvortrag bzw. städtebaulichen Vertrag (§ 12 BauGB) zur Umsetzung und, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

VERFAHREN

1. Der Markt 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. Zum 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 ausgelegt.

6. Der Markt Hengersberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hengersberg, den

Christian Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Hengersberg, den

..... (Siegel)

Christian Mayer, 1. Bürgermeister

Hengersberg, den

..... (Siegel)

Christian Mayer, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)

Nach Nutzungsende ist das Grundstück 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 Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit dem Markt Hengersberg wiederherzustellen.

1.10 Werbeanlagen
Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.11 Entsorgung
Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden. Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter 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 Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussemen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemüht werden.

2.2 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.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

2.3 Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.4 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.5 Energie Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m². 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 Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Marktgemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.6 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 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.7 Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuell gültigen Fassung.

2.8 Zufahrten
Der Zugang zum Geltungsbereich erfolgt über eine Zufahrt an die Gemeindeverbindungsstraße im Norden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO "PV-Anlage Nußberg"

Markt: Hengersberg
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf 20.03.2025

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von 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.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN12 (m üNN)
Umfeldbereich:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Dornau-Gewerbehain 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 954-0 / FAX: 09932 954-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de
Projektstellung: Wagner Daniel
1 : 1.000
Projekt: DEG_Schwarzach_072 BSP_DEG_Schwarzach_Hengersberg L2409094