



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 1,40 m.
 Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
 Maximal zulässige GRZ = 0,50
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
 Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten 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 50 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze 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)
 Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage
 - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.7.1)

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 mit Wiesensaum (Eingrünung) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.7.2)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Photovoltaikmodule

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Zufahrt mit Tor



PLANLICHE HINWEISE

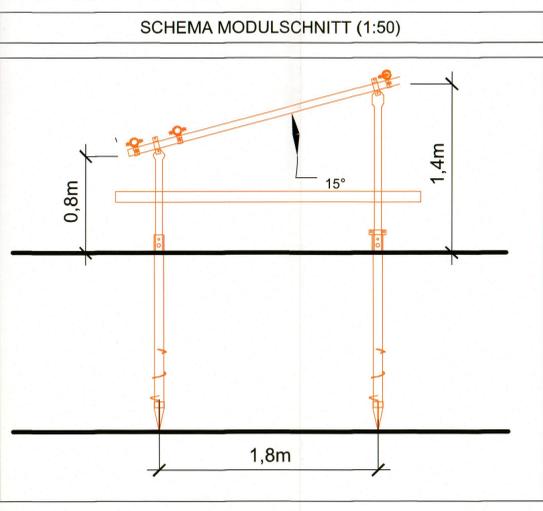
Flurgrenze mit Flurnummer

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Bemaßungen

amtlich biotopkartierte Fläche (nachrichtlich übernommen)

Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (nachrichtlich übernommen)



PRÄAMBEL

Satzung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Staudach" der Marktgemeinde Schwarzach.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Flurnummer 547 TF der Gemarkung Albertsried in der Marktgemeinde Schwarzach.

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 24.07.2024 und der Begründung mit Umweltbericht vom 24.07.2024.

Rechtsgrundlagen
 Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
 a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
 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) **Planzeihenverordnung** 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht:
 Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:
 a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag 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 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 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 Auswasen 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 gemulcht 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.

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „Jang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

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 Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

2.5 Energie Mittel- und Niederspannung:
 Es ist vorgesehen, Transformatorstationen 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.

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 wird hingewiesen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)

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 Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Maximal zulässige GRZ = 0,5
 Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf einen Wert von 50 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

1.3 Bauweise
 Funktionsbedingt gemäß Planarstellung
 Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
 maximale Modulhöhe 1,40 m
 Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
 Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
 Modulausrichtung nach Süden
 Modulschneigung 15°
 Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen

1.4 Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
 Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig 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 Zaunore zulässig.
Zaunhöhe: Die Höhe des Zauns darf max. 2,0 m über dem natürlichen Gelände betragen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

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 aktuellen Fassung.

Zufahrten:
 Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sollte eine Feuerwehrzufahrt vorgesehen werden.

Ansprechpartner:
 Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sollte bei der Alarmlerungsplanung hinterlegt werden.

2.8 Zufahrten
 Als Zugang zum Geltungsbereich wird der bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg im Westen genutzt.

Angaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Allgemeine Projektdaten:

- Vorhabenträger: bekannt
- Grundstückseigentümer: Eigentümer
- Die Einspeisemöglichkeit ist der Netzanschluss des Wohnhauses im Westen
- maximale Leistung 50,16 kWp

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
 Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Straubing-Bogen zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung, Mulchen und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

1.7.1 Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im eingezäunten Bereich ist ein artenreiches, mäßig extensiv genutztes Grünland anzustreben. In baubedingt beeinträchtigten oder spärlich bewachsenen Bereichen ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Region 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ oder eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit dem Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen e.V. umzusetzen. Aufgrund des Nährstoffüberschusses ist in den ersten 3 Jahren auf der Fläche eine 3-malige Mähd durchzuführen. Nach 3 Jahren Auslagerungsmähd ist auf mind. 30 % der eingezäunten Fläche durch Nachsaat in Form von Mähgut- bzw. Druschgutübertragung eine Artenanreicherung umzusetzen. Nach 3 Jahren ist die Mähd auf 2-mal pro Jahr zu reduzieren (Schnitthöhe min. 10 cm). Das Mähgut ist nach jedem Schnitt abzutransportieren. Alternativ zu jedem Schnitt kann eine Stoßweidung durchgeführt werden. Der erste Schnitt/Weidung darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Stromkabel müssen dann so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Weidetiere ausgeschlossen werden kann.

1.7.2 Heckenpflanzung
E2: Zur Eingrünung der Anlage wird eine 2-reihige Hecke aus autochthonen Sträuchern (6.1 Alpenvordene) folgender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Auswahl zu verwenden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auswahl möglicher heimischer Sträucher: (vStr., 50 - 100 cm)
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
 Euonymus europaea Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 Frangula alnus Faulbaum
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rosa canina Hunds-Rose
 Salix caprea Sal-Weide
 Sambucus nigra Holunder
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflege: 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

VERFAHREN

1. Der Markt Schwarzach hat in der Sitzung vom 15.11.2023 gemäß § 2 Abs. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2023 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 15.11.2023 hat in der Zeit vom 29.12.2023 bis 02.02.2024 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 15.11.2023 hat in der Zeit vom 15.12.2023 bis 02.02.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2024 bis 04.07.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2024 bis 08.07.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Schwarzach hat mit Beschluss des Marktrates vom 24.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2024 als Satzung beschlossen.

Schwarzach, den 25.07.2024

Georg Edbauer jun., 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
 Schwarzach, den 23. Okt. 2024

Georg Edbauer jun., 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24. Okt. 2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in dem Markt 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.

Schwarzach, den 24. Okt. 2024

Georg Edbauer jun., 1. Bürgermeister

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)

Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeifläche.

1.8 Eingriff und Ausgleich
 Gemäß dem Rundschreiben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden, wenn der Biotop- und Nutzungstyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212) auf den Flächen der PV-Anlage erreicht werden kann. In der vorliegenden Planung finden diese Vorgaben entsprechend Anwendung. Aus diesem Grund ist in diesem Fall gemäß den näheren Ausführungen im Umweltbericht der Bau einer PV-Anlage ohne die Ermittlung von Eingriff/Ausgleich und zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

1.9 Flurschäden
 Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Marktgemeinde Schwarzach wiederherzustellen.

1.10 Werbeanlagen
 Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.11 Entsorgung
 Zum Anfall von Schadmodulen und deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Straubing-Bogen geeignete Nachweise vorzulegen.

1.12 Durchführungsvertrag und Folgennutzung
 Der Vorhabenträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag mit der Marktgemeinde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem gegenüber der Marktgemeinde Schwarzach, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind (§12 Abs. 3a BauGB). Sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, verpflichtet sich der Auftraggeber nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsstellen sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „SO Photovoltaik Staudach“

Markt: Schwarzach

Landkreis: Straubing-Bogen

Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 24.07.2024

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
 Aussagen 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.
Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:

 Donau-Gewerbestpark 5, 94486 Osterhofen
 FON: 0932 9544-0 / FAX: 0932 9544-77
 E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projekt: Photovoltaik Staudach
 Datum: 23.10.2024
 Projektleitung: Sebastian Kuhlert
 1 : 1.000
 L2306071