



1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind (Trafogebäude).
- Einfriedung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der möglichen Gebäude im Geltungsbereich darf in der Summe nicht einen Wert von gesamt 100 qm nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sonderbietsfläche frei wählbar.

Die maximale Modulhöhe beträgt 3,5 m. Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Es sind keine Kupfer-, Blei- oder Zinkdeckungen zulässig. Die Dachneigung sämtlicher zulässigen Gebäude und Modulen liegt zwischen 5° und 33°. Die max. Firsthöhe wird auf 3,5 m festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ = 0,49

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fest aufgeständerte Modultrasse mittels Rammfundamenten gegründet in Reihen. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen. Grundstücksfläche: 98.262 qm.

Material: beschichtet mit zinkfreier Legierung (z.B. Magnelis)

Maximale Modulhöhe ist 3,50 m über natürlichem Gelände

Maximale Gebäudehöhe ist 3,00 m über natürlichem Gelände

Reinheitszonenraum: 3,00 - 8,00 m

Mindestabstand zum Boden = 0,80 m

1.4 Nutzung, Rückbau und Folgenutzung (§9 Abs. 2 BauGB)

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anlage ist nach Nutzungsaufgabe innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen und die Bauteile nach den geltenden Regeln zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

2. Gestalterische Festsetzungen (Art 81 BayBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Flach- oder Satteldach zulässig, DN 5° und 33°

2.2 Dachdeckung

Material und Farbe beliebig

Zink-/ Blei- und Kupferdeckung unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Zaunart: Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, plangemäß (innerhalb der Gehölzpflanzung) einzuzäunen.

Zur Zeit: Der Abstand zwischen Bodenoberfläche und Zaununterkante muss mindestens 15 cm betragen.

Zaunhöhe: max. 2,50 m Höhe über Gelände.

Zaunorte: in Bauart der Zaunkonstruktion

2.4 Eingriffe in Boden, Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten wird eine fachliche Baubegleitung empfohlen, die das anstehende Erdreich organoleptisch beurteilen kann

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine

denmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

1. Pflanzqualitäten und Umfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB)

1.1 Allgemeines

- Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der bepflanzten Flächen
- Nachpflanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen

1.2 Vollzugsfrist

Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingriffsfläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

1.3 Bestandsicherung

Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen

1.4 Neupflanzungen und Erhaltungsgebot

Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.

Bei Ausfällen von über 15% muss eine Nachpflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.

Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m

2. Gehölzpflanzungen, Randeingrünung (Maßnahme E1)

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm.

Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm.

Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.

Der Baumanteil beträgt mind. 20%.

Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 - 1,5m.

Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzaun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Ein pflanzentlicher Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Turnus (max. 10 m Länge) und auf maximal ein Drittel der Gesamtlänge zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher:

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata

Hartriegel

Hasel

Zweiggriffelger Weißdorn

Legende

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie-nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,49	Wh 3,50	Wandhöhe Gebäude max. 3,50 m
		Ah 3,50	max. Anlagenhöhe Solar-module 3,50 m

Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

SO Photovoltaik Tuffing:

Reihenzwischenabstand: von 3,00 m bis zu 8,00 m

Modulaufstellwinkel: 20°

Sonnenwinkel: 17,75°

Azimut: 0°

Anzahl Module: 16.540 Stück

Leistung Gesamt: 11,58 MWp

Geltungsbereich: 98.262 m²

Umzäunte Fläche E2: 92.333 m²

Bebaute Fläche: 48.989 m² unter Tischen

Gemarkung Hirschling, Teilfläche aus FI-Nr.: 1353/2

Technische Darstellung Solarmodule

Maßstab 1:50

Schemaschnitt durch die Heckpflanzungen E1

Maßstab 1:100

Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde und hochwuchsiges Pflanzenarten (auffällige Laub- und Nadelartförmigkeit, ausgefallene Wuchsform), wie zum Beispiel Edelkastanien, Zypressen, Thuja, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

Der nördliche Heckbereich wird ohne Baumanteil ausgeführt, um den anschließenden Bereich der Felderchen nicht zu stören.

1. Wiesenflächen bzw. Wiesensaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) E2 und E3

Neuansaat sind mit standortgerechtem autochthonen Pflanz- und Saatgut, mit entsprechenden Kräutern und Staudenanteil als auch mit blühenden Pflanzenarten auszuführen und zu pflegen.

Zeitzustand: G 212 GU 651 L- arten- und blütenreiche Mähwiese

Pflege der Flächen mit 2-schüriger Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. des Jahres, unter Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe, alternativ Beweidung mit max. 2,5 GV/ha.

Wiesensaum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst

Das Mahdgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

2. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten und Feldwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Darüber hinaus müssen die Zufahrten zur Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt (Breite, Tragfähigkeit, Kurvenradien) sichergestellt werden.

3. Sicherstellen von Pflanzräumen:

Folgende Pflanzräume sind sicher zu stellen:

Gehölze: 20 bis 30 cm

Kleimbäume: 150 x 150 x 80 cm

4. Grenzabstände:

Die Grenzabstände sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten:

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

- 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m
- 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m
- 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von maximal 2,0 m
- 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m

Für die Bepflanzung um die bestehenden Hochspannungsmasten gelten die Vorgaben der Firma TENNET, s. auch Hinweise, sowie das Merkblatt Bäume, Unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013

4. Textliche Hinweise

4.1 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dulden.

Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstbewirtschaftler ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen.

Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

4.2 Elektrische Leitungen

Innerhalb und angrenzend des Gebietes stehen keine Niederspannungsstrommasten.

4.3 Wasserwirtschaft

Das von zulässigen Wirtschaftsgebäuden, Modulen und / oder Wegeschließungen anfallende unversmutterte Oberflächenwasser ist unter Beachtung der technischen Regelwerke und Anforderungen innerhalb des Geltungsbereiches breitflächig zu versickern (z.B. breitflächige Ableitung in benachbarte Grünflächen).

4.4 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Die Bauherren verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und evtl. Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten. Es wird für den Rückbau eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.

Nach Nutzungsende und Abbau der Anlage kann die Fläche wieder als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dann aufgehoben und verliert seine Gültigkeit.

Für die Zulässigkeit einer Beseitigung der Bepflanzung sind die zum Beseitigungszeitpunkt geltende Regelungen maßgeblich.

4.5 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgeweise der 26. BImSchV eingehalten werden.

Bei gegebenenfalls auftretenden Blendwirkungen ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Verkehrsteilnehmer noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage geblendet oder irritiert werden (z.B. Anpassung der Ausrichtung der Module, Anbringung von Blendschutzmaten an einer erhöhten Zaunanlage, u.a.).

4.6 Flurschäden

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Stadt Geiselhöring in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

4.7 Brandschutz

Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgeführt werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist der Löschwasserbedarf nach den Brandschutznachweisen zu ermitteln.

Die nötige Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu halten.

4.8 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke / Ausfahrten sind von Bewuchs, welcher höher als 80 cm ist, freizuhalten. Die Ausnahme sind Bäume als Hochstämme. Diese müssen auf eine lichte Höhe von 4,50 Metern über der Straßenebene entlastet sein.

4.9 Versorgungseinrichtungen

In dem überplanten Bereich befinden keine Versorgungsleistungen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

4.9 Bodendenkmäler

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.

Die durch das Vorhaben betroffenen Bodendenkmäler müssen, auf Grund der Qualität der zu erwartenden Befunde und Funde, als sensibel eingestuft werden.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein Oberbodenabtrag im Bodeneingriffsbereich (Modulreihe bzw. Trafostation) mit einem Bagger mit ungezählter Humusschicht durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbehebungen müssen von einer archaischen Grabungsfirma unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen begleitet werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundigentümer/ Bauträger) eine archaische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen zu lassen.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zufüge tretende Bodendenkmäler müssen fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden. Diese Arbeiten müssen unter Fachaufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Straubing-Bogen erfolgen. Dabei sind die Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes zu beachten. Sämtliche Auflagen und Kosten sind vom Maßnahmenträger durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Geiselhöring hat in der Sitzung vom 01.08.2024 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

Fachstellenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 23.05.2025 beteiligt.

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 23.05.2025 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Geiselhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 02.09.2025 als Satzung beschlossen.

Stadt Geiselhöring, den 09.01.2026

Herbert Lichtinger, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 09.01.2026 gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Geiselhöring, den 09.01.2026

Herbert Lichtinger, 1. Bürgermeister

Siegel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Photovoltaik Tuffing"

der Gemeinde Geiselhöring

Datum: 02.09.25
gezeichnet: 02.09.25 UE
geändert:
geändert:

Zeichen: s2

samberger stalling
architekten partnerschaft mbB
Silberacker 44 A - 94469 Deggendorf - Tel. 0991/8242

Maßstäblich: Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm