

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet SO für „Anlagen zur Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenergien)“ gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO.

Im Sondergebiet ist die Errichtung von zwei Hallen zur Unterbringung von Stromspeichern und Anlagen für eine Wasserstoffproduktion sowie notwendige Verkehrsanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen zur Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80	Fh 11,00	Firsthöhe von Gebäuden max. 11,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

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) - (textliche Festsetzungen 1.8.1)

15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

--- Zufahrt mit Tor

--- Anbauverbotszone zur Kreisstraße (10 m)



PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Speicher mit Wasserstoffproduktion" der Gemeinde Buchhofen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1068 TF der Gemeinde Buchhofen, Gemarkung Ottmaring. Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 01.06.2023, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2023.

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 Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

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. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704).

Die **naturschutzrechtlichen Festsetzungen** haben folgende Rechtsgrundlagen:

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), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

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 08. 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 Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

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), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

PLANLICHE HINWEISE

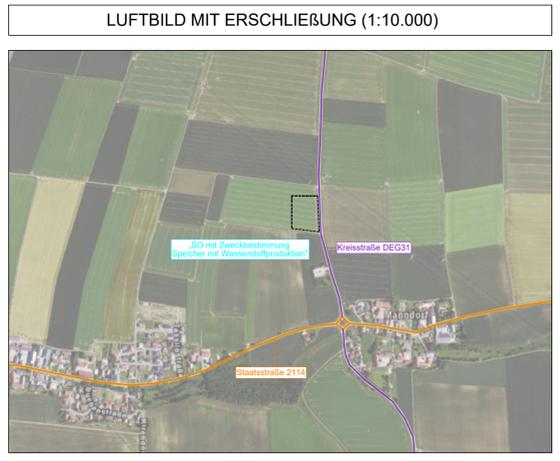
--- Weg

--- geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs

10.0 m Bemaßungen

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO mit Zweckbestimmung Speicher mit Wasserstoffproduktion“

--- Fläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO für „Anlagen zur Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenergien)“ gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO. Im Sondergebiet ist die Errichtung von zwei Hallen zur Unterbringung von Stromspeichern und Anlagen für eine Wasserstoffproduktion sowie notwendige Verkehrsanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Maximale Gebäudehöhen sind ab natürlicher Oberkante zu messen. Die maximale Firsthöhe wird auf 11,0 m beschränkt.

3. Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. Abstandsflächen

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

4. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen von maximal 1,0 m sind zulässig

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Maximal zulässig ein Vollgeschoss

Es dürfen Gebäude mit einer Größe von jeweils maximal 3.000 m² errichtet werden. Die Gebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten. Eine Volldeckung mit Solarpanelen ist zulässig

Geheuge und Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

6. Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind mit regelmäßigem Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.

Dachdeckung:

nicht reflektierende Dacheindeckung

Keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen

Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umzusetzen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

12. Wasserwirtschaft

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnah über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Um die Anbindung an den sicherfähigen Untergrund sicherzustellen, sind bindige Decklagen nach Erfordernis zu durchteufen. Die Anforderungen des einschlägigen technischen Regelwerks DWA-A 138 und DWA-M 153 sind zu beachten.

13. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig.

14. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone zu der Kreisstraße wird auf 10 m festgesetzt. Diese Anbauverbotszone ist einzuhalten.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

7. Einfriedungen

Zaunart:

Die Flächen sind mit einem verzinkten Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabitterzaun) mit optionalem Übersteigenschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht) aufzustellen. Pfosten, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Zaunhöhe:

Max. 2,00 m über Gelände

8. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und zu pflegen. Diese dürfen gärtnerisch gestaltet oder alternativ mit einer Landschaftsrassenmischung, z.B. RSM 7, angesät werden.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen.

8.1 Heckenpflanzung

Zur Eingrünung der Anlage ist auf dem Flurstück im Osten, Süden und Westen eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Der Heisteranteil soll 10 % betragen. Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwohnererfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.

Pflanzqualität:

Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Heister: 2xv, 100-150 cm (mind. 10 %)

Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:	Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigiffliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

1. Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Deshalb hat der Betreiber des Umspannwerks Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub, Baumfall) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Bewirtschafter 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 Schaden am Umspannwerk entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch das Umspannwerk ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auskommen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

2. Wasserwirtschaft

In den beiden Hallen sind nur technische Anlagen untergebracht. Es sind keine sanitären Anlagen vorgesehen. Das Gebäude ist unbesetzt und wird fern überwacht, es ist keine Trinkwasserversorgung erforderlich und es fällt auch kein häusliches Abwasser an. Für eine Wasserstoffproduktion wird Wasser benötigt. Allerdings wird dieses dabei einmalig in den Speicherkreislauf eingeführt und dabei nur geringfügig verbraucht. Auf der Fläche fällt nur Regenwasser an.

3. Energie

Es werden zum einen Speicheranlagen und zum anderen Anlagen für eine Wasserstoffproduktion eingesetzt. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Gemeinde Buchhofen oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

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.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwuchsig Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflege:

Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeifläche. Ein Rückschnitt der Gehölze ist je nach Bedarf alle 5 - 10 Jahre zulässig.

8.2 Eingriff und Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Eingriffsfäche entspricht dem Baufeld (Fläche innerhalb der Einzäunung) mit einer Größe von 8.646 m². Der notwendige Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 12.450 WP.

8.3 Ausgleichsflächen

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 12.450 WP wird über ein Okokonto im Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ erbracht.

9. Flurschäden

Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buchhofen wiederherzustellen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

11. Entsorgung

Zum Anfall von geschädigten Bauteilen und deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

5. Bodendenkmäler

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

6. Zufahrten

Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten bzw. ein neuer Anschluss an die direkt vorbeiführende Kreisstraße DEG 31 genutzt.

7. 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 Deggendorf bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8. Brandschutz

Es gelten die Vorgaben des BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Buchhofen 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 01.06.2023 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 01.06.2023 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. Die Gemeinde Buchhofen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Buchhofen, den

..... (Siegel)

Josef Friedberger, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Buchhofen, den

..... (Siegel)

Josef Friedberger, 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 Gemeinde 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.

Buchhofen, den

..... (Siegel)

Josef Friedberger, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO mit Zweckbestimmung Speicher mit Wasserstoffproduktion“

Gemeinde: Buchhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Vorentwurf 01.06.2023

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückchlüsse 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: GeoPlan
Donau-Gewerbestraße 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: L2209005 SO Photovoltaik Moos - Umspannwerk | Datum: 2.1.2023, BPP-1.000, Sondergebiet, Speicher | L2209005