

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Solarpark Hofdorf"

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Mengkofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanmZ 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 705 (TF), 840, 842, 843 (TF), 844, 845, 847, 848 (TF), Gemarkung Hofdorf.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

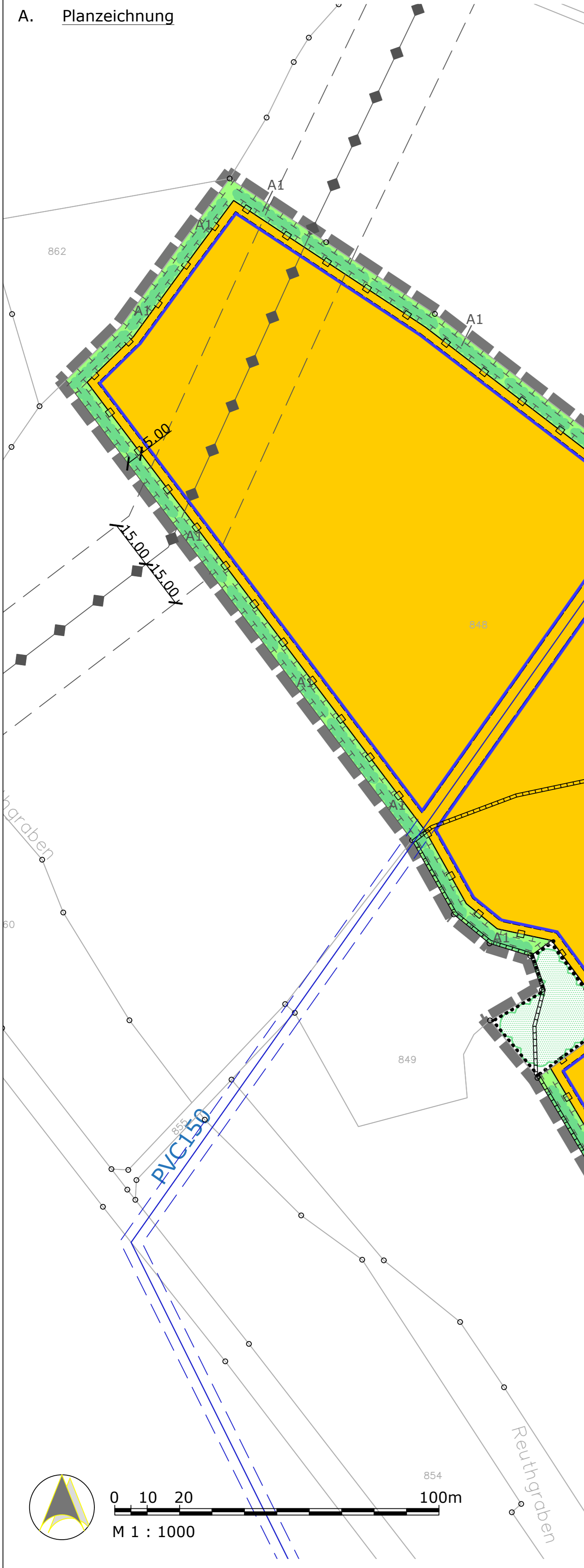
1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2056 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

Im Zuge des Rückbaus muss zum Schutz der bekannten Bodendenkmäler die Tiefenlockerung des Bodens ausgeschlossen werden.

A. Planzeichnung



2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Dabei ist die Vollverriegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind zehn Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 10 m² zulässig.
Die Modulische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Module, beträgt 3 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

3. Baugrenze

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matten und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sowie die Beleuchtung der Werbeanlage sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigerschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsöckel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-0-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

8.2 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
- A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung
Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- A2: Anlage einer Streuobstwiese
Auf der internen Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist nach Bodenbearbeitung mit ist gebietsäugigem Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50% oder durch Ausbringung von autochthonen Naturgemischen (z.B. Schnittgut, Druschkonzentrate) von geeignete Spenderflächen nach Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Dingolfing-Landau e.V. einzusähen.
Der Aufwuchs ist im Rahmen der Entwicklungspflege drei Mal im Jahr zu mähen (1. Schnitt nicht vor der Hauptblüte der Gräser und der wiesentypischen Blütenpflanzen). Anschließend sind die Flächen ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Das Mähgut ist immer abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen muss mindestens 10-12 m betragen. Es sind Obstbäume: Hochstamm, 2xv, ob, StU 8-10, Stammhöhe 180 cm zu verwenden. Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht der Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland" stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen.
Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen, fachgerecht zu pflegen (Erziehungsschnitt in den ersten 6-8 Jahren) und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Jungbäume sind in den ersten 2-3 Jahren regelmäßig zu wässern. Die erforderliche Wassermenge, sowie die Häufigkeit sind den Witterungsverhältnissen anzupassen.

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit vereinzelten Stauchpflanzungen zu versehen.

Die Anlage der vereinzelten Stauchpflanzungen ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Bereiche zwischen den Gehölzpflanzungen sind als Staudenflur (Zielzustand K132: Artenreiche Säume und Staudenfluren) zu entwickeln. Sie sind durch lückige Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume (HK 16/UG 16) herzustellen, dabei sind Rohbodenstellen zu belassen. Der Saum ist alle zwei bis drei Jahre im Herbst (nicht vor 01.Juni) zu mähen und das Mähgut abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuführen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut
Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/CEF-Maßnahmen
Folgende Maßnahmen sind zu beachten:
Vermeidungsmaßnahmen:
- Erfolgt der Bau der PV-Anlage zwischen 01.März und 31. August, muss ab dem 01. März bis zum Baubeginn eine Vergrämung der Feldvögel erfolgen.

Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.

- Die Gehölze westlich und südlich des Vorhabensgebiets sind während der Bauphase mit einem nicht verrückbaren Zaun abzugrenzen. Der Bereich unterhalb der Baumkronen darf während der Bauphase weder befahren werden noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden.
- Die Baufeldberäumung ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollte aufgrund des Baufortschritts eine Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich und angrenzenden Umfeld Vorkommen boden- bzw. bodenabrunder Vogelnester durch eine ornithologische Begutachtung auszuschließen. Die Freigabe zur Baufeldfreimachung bzw. Wegebaumaßnahme außerhalb des genannten Zeitraums ist auf der Grundlage des erstellten Gutachtens schriftlich zu beantragen und bedarf der Zustimmung der UNB.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme):
Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Ackerbrache mit einer Größe von insgesamt 0,5 ha. Die Maßnahmen werden auf dem Flurstücken Nr. 786, Gmkg. Hofdorf angeordnet.
Dieser kann am Stück, oder in maximal 2 Teilflächen je Revier angelegt werden, jede Teilfläche muss eine Mindestfläche von 0,2 ha aufweisen. Die Breite des Streifens beträgt mindestens 10 m. Die Ansaat des Streifens erfolgt lückig, um Rohbodenstellen zu erhalten (Einsaat mit reduzierter Saatgutmenge). Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, ebenso wie mechanische Unkrautbekämpfung. Die Lage des Streifens ist jährlich bis spätestens alle drei Jahre zu wechseln.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

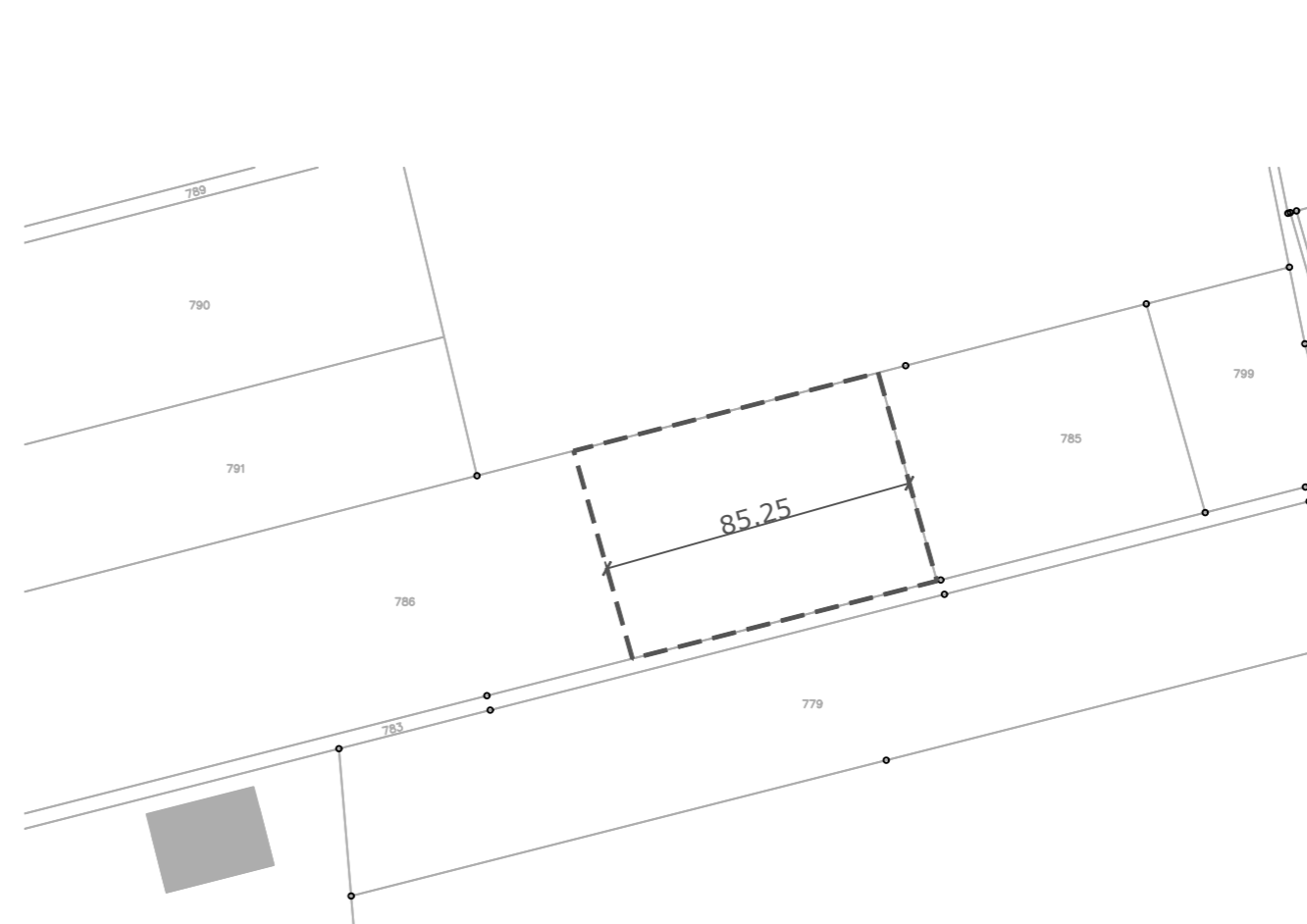
9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen. Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Lage CEF-Maßnahme innerhalb des Flurstücks Nr. 786 - M 1:2.000

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Dingolfing-Landau zu informieren.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Hinweise bzgl Brandschutz:
Für die bauliche Anlage der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines verantwortlichen Ansprechpartners für die Feuerwehr anzubringen. Sollte der Anlagenbetreiber einen gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann durch den Betreiber am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 vorgesehen werden.
- Über die Zulässigkeit der Beseitigung der Eingrünung und extensiven Wiesenflächen nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

Feuerwehr anzubringen. Sollte der Anlagenbetreiber einen gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann durch den Betreiber am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 vorgesehen werden.

5. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der Eingrünung und extensiven Wiesenflächen nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

- Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches
- Bodendenkmal mit Nr.:
 - D-2-7240-0047: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
 - D-2-7240-0048: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- 20-kV Freileitung mit Schutzstreifen
- Standort geplanter Funkmast
- Wasserleitung mit Schutzstreifen - Breite 6 m

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 03.04.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2022 hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 03.04.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 17.10.2023 gebilligten Fassung vom 17.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2023 bis 11.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 17.10.2023 gebilligten Fassung vom 17.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2023 bis 11.12.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2024 als Satzung beschlossen.

Mengkofen, den

1. Bürgermeister Thomas Hieninger

7. Ausgefertigt

Mengkofen, den

1. Bürgermeister Thomas Hieninger

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 wird hingewiesen.

Mengkofen, den

1. Bürgermeister Thomas Hieninger

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil
F. Umweltbericht siehe Textteil


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Hofdorf"

Gemeinde Mengkofen

Von-Haniel-Allee 12, 84152 Mengkofen
Landkreis Dingolfing-Landau



Vorentwurf: 18.10.2022
Entwurf: 17.10.2023
Endfassung: 06.02.2024

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

