

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Energieerzeugung Photovoltaik

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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
private Zufahrt zur Photovoltaikanlage

4. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Gehölzbestand

Gehölzpflanzung (Eingrünung)

Artenreiches Extensivgrünland

M1

Nummer der Maßnahme zur Minimierung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante
maßgebend)

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Flurgrenze

441

Flurnummer

5

Maßangaben in m

A

Nummerierung der Modulflächen

Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern
mit Angabe der Biotopnummer
- nachrichtliche Übernahme -

bestehendes Gebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

F_{max} = max. überbaubare
Grundfläche für Module und
die notwendigen Betriebs-
anlagen in Quadratmeter

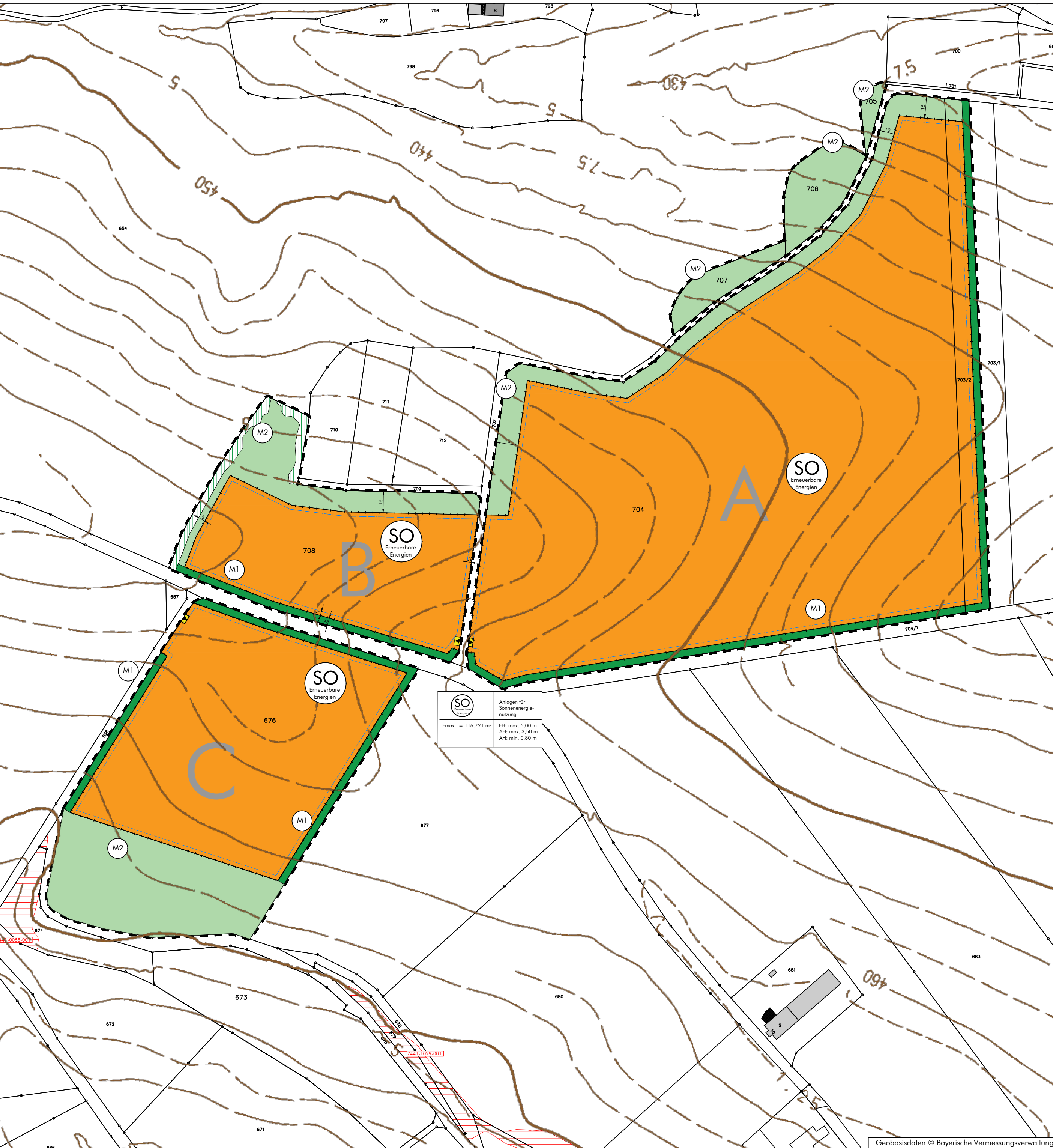
Bezeichnung

FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude
AH: min. Anlagenhöhe Modul
AH: max. Anlagenhöhe Modul

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg"

M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, Speicher und Übergabestationen. Der Standort ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 250 m² nicht überschreiten.

max. zulässige GRZ: ≤ 0,5
2. Gebäude und bauliche Anlagen

Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modulhöhe: 0,80 m über OK natürlichem Geländeniveau
Min. Modul-Reihenabstand: 3,00 m (besonnter Streifen zwischen Modulreihen)
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen, Speicher) über OK natürlichem Geländeniveau
3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art und Höhe
Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK natürlichem Geländeniveau auszuführen.

Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.
4. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.
5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten bzw. Ramm- oder Schraubfundamenten zu erfolgen. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.
6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationsflächen an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 4 m².
7. Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen gelten im Bereich geplanter Zufahrten.
8. Wasserversorgung

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern.
9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.
10. Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaikanutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Flächen werden wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Wiesennutzung) zugeführt. Nach Rückbau der Photovoltaikanlagen sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.
11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Eine mögliche Gefährdung umliegender Wohnbebauung und der Umgebung durch Blendwirkungen ist aufgrund vorhandener und zu pflanzender Gehölze und durch die Verwendung blendarmer Module weitgehend minimiert. Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden. Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme Solarmodule einzusetzen. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine unzulässige Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Maßnahmen (z.B. Abschirmungen, Anbringen von Blendschutzmatten an einer erhöhten Zaunanlage) vorzunehmen.
12. Beleuchtung

Eine (nächtl.) Beleuchtung ist nicht zulässig.
13. Wiesenflächen im Sondergebiet

Innerhalb der eingezäunten Flächen ist eine Ansaat mit Regioaatgut (Herkunftsregion 19, Grünmischung) im Bereich der Ackerflächen vorzunehmen. Im Bereich der Grünlandflächen ist keine Übersaat erforderlich. Die Flächen sind extensiv mit einer 1-2-schürigen Mahd zu pflegen. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Eine Düngung der Flächen und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14. Minimierungsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen

M1: Anlage einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern. Die Lücken der bestehenden Gehölzstrukturen sind mit einer 5 m breiten 2-reihigen autochthonen Gehölzpflanzung (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügelland und Bergland, BfN2014) aufzufüllen. Der Baumental beträgt mind. 10%. Die gesetzlichen Grenzabstände unter Punkt III.2. sind einzuhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m innerhalb der Reihe und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (Festsetzung Punkt 16) in Gruppen zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzäun 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 Wildschutzzäun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein planerischer Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren zulässig.

Die bestehenden Heckenstrukturen sind durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern.

M2: Mäßig artenreiches Extensivgrünland
Die Restflächen außerhalb des Zaunes sollen als extensives Grünland weiterentwickelt werden. Auf vorhandenen Ackerflächen ist hierzu im 1. Jahr eine stickstoffheutende Frucht anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor der Neuanpflanzung umzubrechen und mit örtlichen Naturgemischen (Mähgut, Heudrusch) oder standortgemäßem Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16, Mehrjährige Blümmischungen) einzusäen. Bei vorhandenem Intensiv- oder Extensivgrünland ist eine Übersaat nicht erforderlich. Als Pflege ist eine 1-2-schürige Mahd vorgesehen. Die Mahd hat im Zeitraum von 15.06. bis 15.09. zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren, Düng- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
15. Ausgleichsmaßnahmen

Kein Ausgleich erforderlich. Siehe Begründung zum Bebauungsplan "4.5.2 Eingriffsermittlung".
16. Pflanzliste

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (I.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Crataegus ssp. Weißdorn
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsdorose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Auswahlliste zu gebiets-eigenen Bäumen (Hei. 2x verpflanz., ohne Ballen, 150-200 cm):
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus pyrastra Wildbirne
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u.ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Auswaschen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.
2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:

2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:

4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
3. Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenvorschrift - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerung ist nicht zulässig.
4. Brandschutz

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Anlage erschießende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenröhmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.

- Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen

- Der Anlagenbetreiber hat einen Feuerwehrplan auf Grundlage der DIN 14095 anzufertigen und der örtlichen zuständigen örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der Anlage zur Verfügung zu stellen.

- Im Hinblick auf weitere Belange der Feuerwehr im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen wird auf das Kooperationspapier "Brandschutzgerechte Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen" (Stand: 2/2011) verwiesen
5. Bodendenkmäler

Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Aushubarbeiten / Altlasten

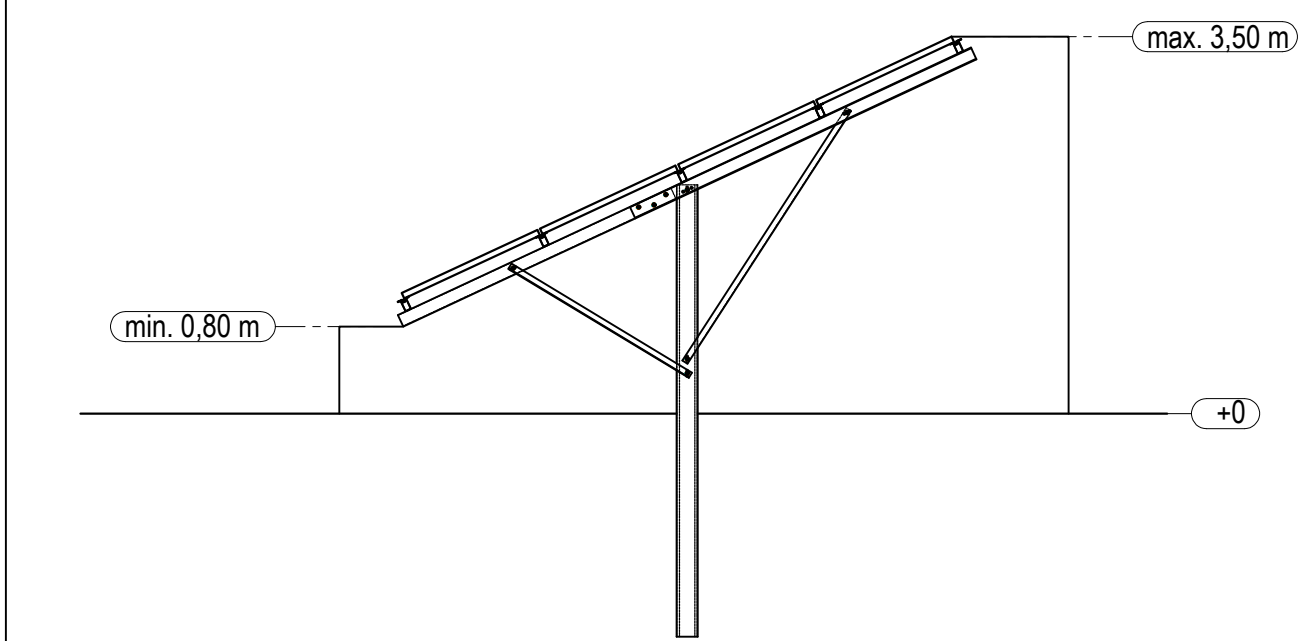
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Buchstern, Waldändern usw. Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau) und das Wasserwirtschaftsamt WWA Landshut sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayDöSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.
7. Hochwasser / Starkniederschläge

Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z. B. Eigangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

REGELQUERSCHNITT

o. M.

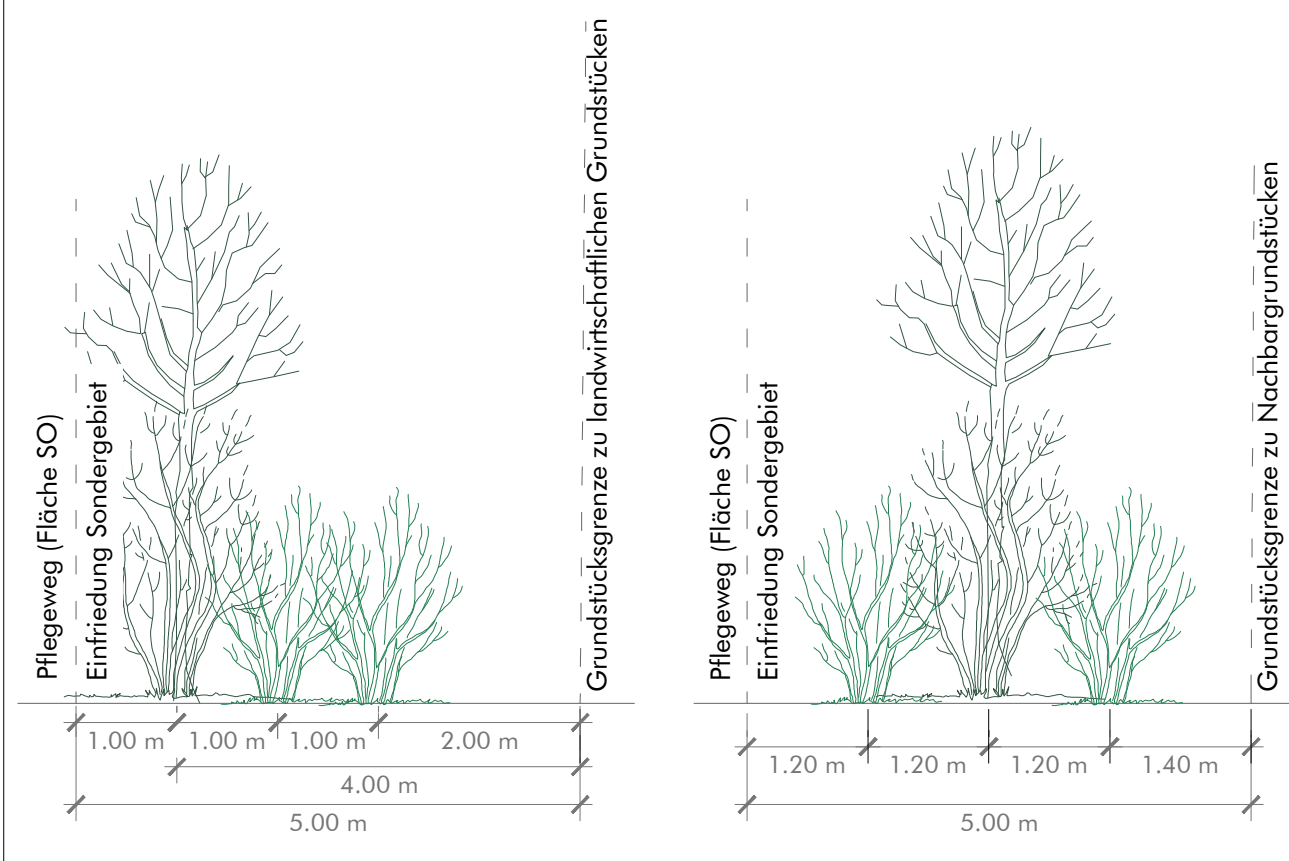
(ein- oder zweiflügelige Aufständerung)



SCHEMASCHNITT EINGRÜNUNG

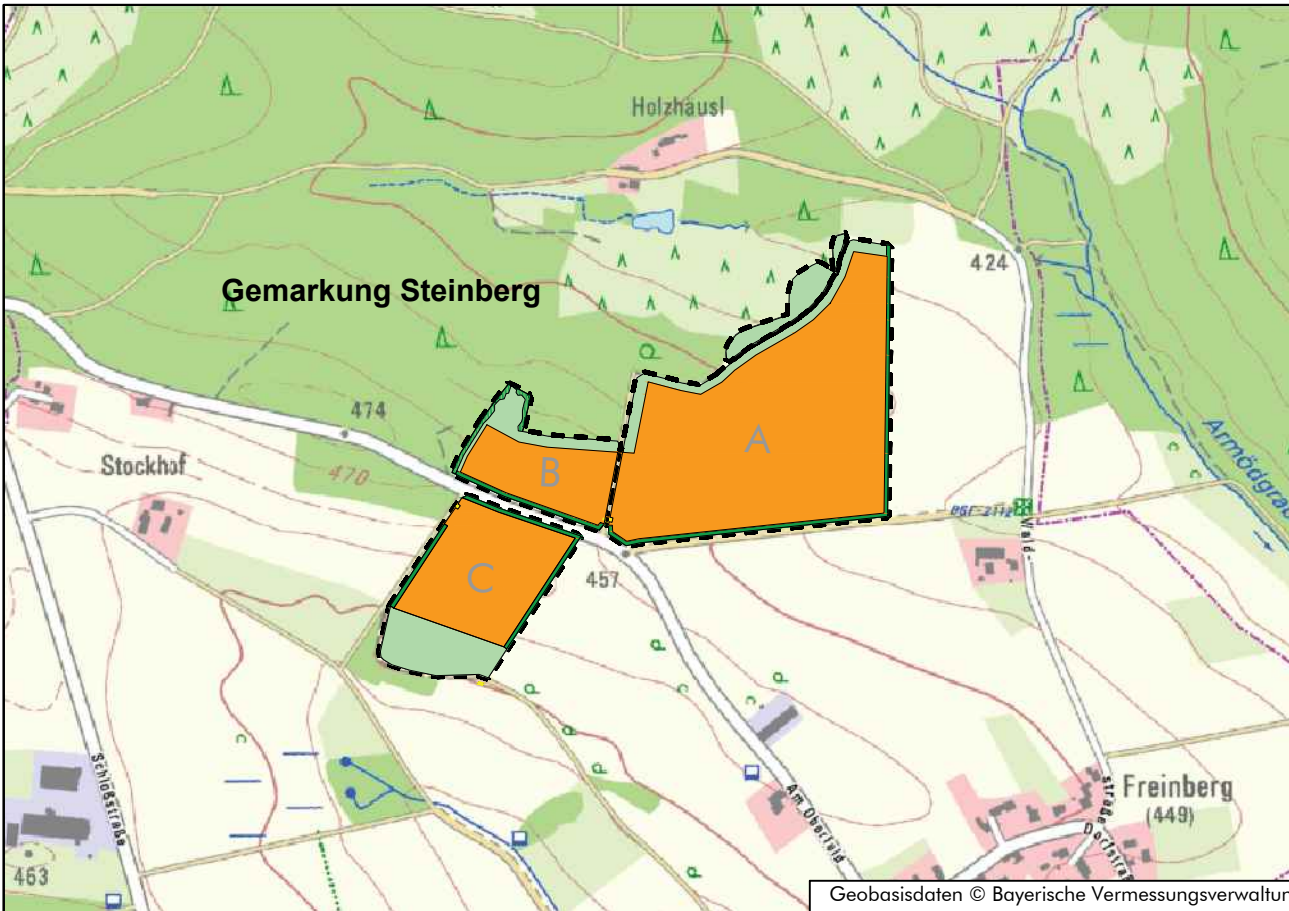
M 1:75

3-reihige Hecke aus heimischen Sträucher und Heister/Hochstämme



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

lib

Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg"

GEMEINDE: MARKTKOEFEN
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat Marktkoefen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

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

4. Zu dem 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 öffentlich ausgestellt.

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

6. Die Gemeinde Marktkoefen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktkoefen, den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Marktkoefen, den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Marktkoefen, den
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

PLANSTAND: 14.03.2023
Vorentwurf:
Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom sowie die Begründung (Gesamt v.) sind Bestandteil der Satzung.

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mähldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafft.raum.com

Bearbeitung: Beatrice Schütz, Landschaftsarchitektin
Inge Gockner-Axenbeck, Techn. Zeichnerin