

4.1 Dachausbildung

4.2 Fassaden

Nuancen zulässig.

4.3 Werbeanlagen

<u>Örtliche Verkehrsflächen</u>

Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung

festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter

Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in

gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt

angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung

im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abge-graben oder

aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffülllungen und Abgrabungen mindestens

einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau

zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind

unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend

den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoff) bzw. dem

Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen

baulichen Maßnahmen oder sonstigen Verän-derungen der Oberfläche anfällt, ist

in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch

sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder

elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können mit der Nennleistung Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben. Ein baulicher, technischer oder funktionaler Zusammenhang der Speicher zu anderen Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromerzeugungsanlagen, ist nicht notwendig. "Stand-alone-Speicher" sind daher auch zulässig. Ferner ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbaren Energien gewonnenem

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

Nach Ende der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche

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

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 Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen.

Die Modultische 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 Module, beträgt 5,00 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) 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

7.4 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

7.5 sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

7. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind 8. auf der Fläche durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen:

aV1: Bewirtschaftung der Zwischenmodulflächen als extensive Ackerfläche Die Modulflächen der Agri-Photovoltaikanlage werden weiterhin in Anlehnung an DIN SPEC 91434:2021-05 bewirtschaftet.

aV2: Entwicklung eines mäßig artenreichen Saums (Fläche V1 vBBP) Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen auf nassen Standorten, BNT-Code Bay-KompV: K122, entlang des Reuthgrabens (Fläche A1 vBBP) Am Reuthgraben sind die Arten feuchter Hochstaudensäume (z. B. Lythrum salicaria, Fi-lipendula ulmaria) an einigen Stellen in der Planungsfläche schon vorhanden. Herstellung: Ansaat mit einer artenreichen blütenreichen, autochthonen Regio-Saatgutmischung (16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von 50 %.

Pflege: Zur Vermeidung von Verbuschung werden die Staudenfluren/Säume jährlich nach dem 01.09. mit insektenschonendem Mähwerk (Messerbalken) gemäht. Dabei werden jährlich wechselnd jeweils ca. 20 % der Säume belassen. Das Mähgut wird abtransportiert; Mulchen, sowie der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

aV3: Eingrünung mit Heckenpflanzungen (Fläche V2 vBBP)

Eingrünung mit einer zweireihigen, freiwachsenden Heckenpflanzung, BNT-Code Bay-KompV: B112-WH00BK (Fläche A2 vBBP).

Herstellung: Die Fläche ist mit einer mind. 2,20 m hohen, zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Pflanzliste zu umsäumen. Es ist ein Pflanzabstand in der Reihe von 1 m, sowie von 1,5 m zwischen den Reihen einzuhalten. Die Breite der Hecke soll 3,5 m nicht unterschreiten.

Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind Tabelle 3 zu entnehmen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten aus der genannten Liste zu verwenden.

Pflege: 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. Ein Rückschnitt bis 15 Jahren, nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge und nicht mehr als 1/3 der Länge, in mindestens 25 cm Höhe und außerhalb der Vogelbrutzeit (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Der Heckenbereich ist nur zwei Jahre lang auszumähen, um den Anwuchserfolg zu sichern. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle der Gehölze geben, sind

Sİ	ind diese ebenfalls zu ersetzen.		
	Artenliste		
	BOT-NAME	Name	
	Berberis vulgaris	Berberitze	
	Sorbus aucuparia	Eberesche	
	Acer campestre	Feld-Ahorn	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Cornus sanguinea	Hartriegel	
	Corylus avellana	Haselnuss	
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, rote	
	Sambucus nigra	Holunder, schwarzer	
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
	Ligustrum vulgare	Liguster	
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
	Rosa canina	Rose, Hunds-	
	Prunus spinosa	Schlehdorn	
	Viburnum lantana	Schneeball, wolliger	
	Crataegus monogyna	Weißdorn, eingriffeliger	
	Crataegus laevigata	Weißdorn, zweigriffeliger	

Standortgerechte, heimische Gehölze zur Errichtung der Hecke, nach der Liste für Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 "Alpenvorland".

8.2 Verwendung von Regio-Saatgut Bei der Ansaat der Grünlandflächen ist Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen/ CEF-Maßnahmen Folgende Maßnahmen sind zu beachten: Vermeidungsmaßnahmen:

aV4: Baubeginn außerhalb der Vogel-Brutzeit

Um Störungen an Nestanlagen gehölzbrütender Vögel im Umfeld des Baubereiches zu vermeiden, beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 01.10. bis spätestens 28./29.02. (§ 39 BNatSchG, Absatz 5).

aV5: Schutz der bestehenden Gehölze

Im Süden und im Osten an die Planungsfläche angrenzend befinden sich Gehölze. Diese dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Während der Baumaßnahmen ist der betreffende Bereich durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun gemäß DIN 18.920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

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. 694 (TF), Gmkg. Hofdorf angeordnet. Es ist ein Brutplatz der Feldlerche auszugleichen. Die Gesamtfläche der

CEF-Maßnahme muss daher 0,5 ha betragen. Es ist zulässig die Gesamtfläche in mindestens 0,2 ha große Teilflächen mit einer Mindestbreite von 20 m aufzuteilen.

Entwicklung einer Blühfläche in Kombination mit Ackerbrache: 50 % der Fläche als Ackerbrache, 50 % als Blühfläche, so dass ein nördliches und ein südliches Teilstück entsteht.

Herstellung: Einmalige lückige Einsaat einer Regio-Saatmischung für das Herkunftsgebiet 16 Unterbayrische Hügel-und Plattenregion mit mindestens 50 % Kräuteranteil: damit Anlage des Blühstreifens und Erhalt von Rohbodenstandorten in der Blühfläche; Einsaat idealerweise bereits im Herbst; kann auch zu Beginn der Brutsaison erfolgen, wenn die ungefähren Nest-standorte ermittelt werden und davon entfernte Bereiche zur Ansaat ausgewählt werden (muss durch Fachkraft erfolgen); dann Ausbringen von weiteren Teilen des genannten Saatgutes auf den restlichen Teilen der Blühflächen im Herbst nach der Brutsaison.

Umbruch der Ackerbrache vor Baubeginn mit anschließender Selbstbegrünung.

Pflege und Bewirtschaftung: Einmalige Mahd der Grünlandfläche nach dem 15.07. im zweiten Jahr nach der Anlage. Im zweiten oder dritten Jahr (je nach Aufwuchs) Umbruch der Ackerbrache mit anschließender Selbstbegrünung; danach jährlicher Umbruch von ca. 50 % der Ackerbrache mit Selbstbegrünung, um Verbuschung zu verhindern. Keine Bearbeitung zwischen dem 01.03. und dem 15.07. Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Dauerhafte Pflege der Grünlandfläche: ein- bis zweimalige Mahd mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähgutes nach dem 15.07. unter Belassen von 20 % Brachstreifen Eine landwirtschaftliche oder energetische Nutzung des Mähgutes ist zulässig. Wechsel des Blühstreifens und der Ackerbrache nach 3 Jahren möglich. Alternativ kann eine extensive Beweidung z. B. mit Rindern oder Schafen (max. 1,0 GVE) innerhalb der zulässigen Bearbeitungszeit erfolgen; Die Beweidung muss so gestaltet werden, dass ca. 20 % Altgras über den Winter auf der Fläche

Durch die geeignete Pflege wird sichergestellt, dass die Struktur und Vegetation der Fläche für Wiesenbrüter geeignet sind (offene Bodenstellen, niedrige, lockere und blütenreiche Vegetation, späte Mähtermine). Mit der geplanten Fläche ergibt sich insgesamt ein extensiv bewirtschaftetes

Areal von ca. 0,5 Hektar, das eine gute Attraktivität entwickeln wird. Entscheidend für die Brutplatzwahl ist die Vegetationsstruktur zum Beginn der Brutsaison und eine hinreichende Nahrungsverfügbarkeit.

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 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am 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 Mengkofen, den . 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 1. Bürgermeister Thomas Hieninger Aufforderung durch die Gemeinde Mengkofen vom Vorhabensträger kostenfrei

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.

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.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss . ortsüblich 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
- 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 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
- Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der
- Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. 6. Die Gemeinde Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . als Satzung

beschlossen.

7. Ausgefertigt

Mengkofen, den .

Mengkofent, 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Für die Planung:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

1. Bürgermeister Thomas Hieninger

Sulzbach-Rosenberg, den .

E. Begründung siehe Textteil F. Umweltbericht siehe Textteil

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Niederreuth"

Gemeinde Mengkofen

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



Vorentwurf: 20.05.2025 Entwurf: 21.10.2025 Endfassung:

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

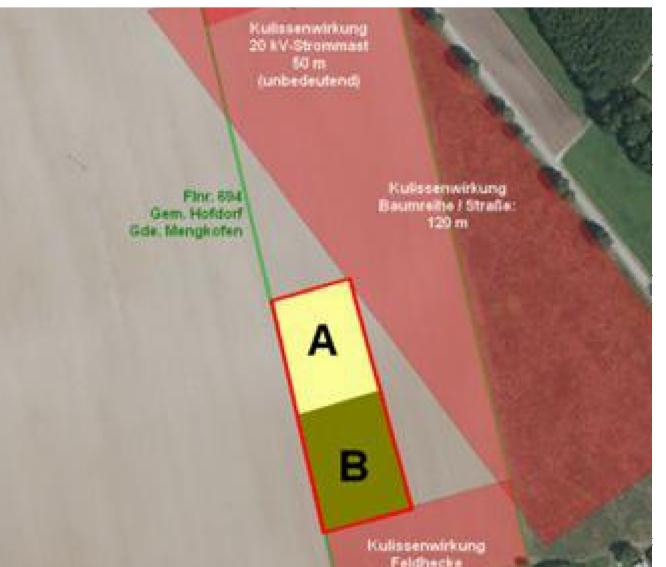
NEIDL + NEIDL andschaftsarchitekten und Stadtplaner

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

Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das

Landratsamt Dingolfing-Landau zu informieren. 3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 BayDSchG)

An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten sollten an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepots installiert werden.



Lage CEF-Maßnahme innerhalb des Flurstücks Nr. 694 (TF) Gmkg. Hofdorf - M 1:2.000