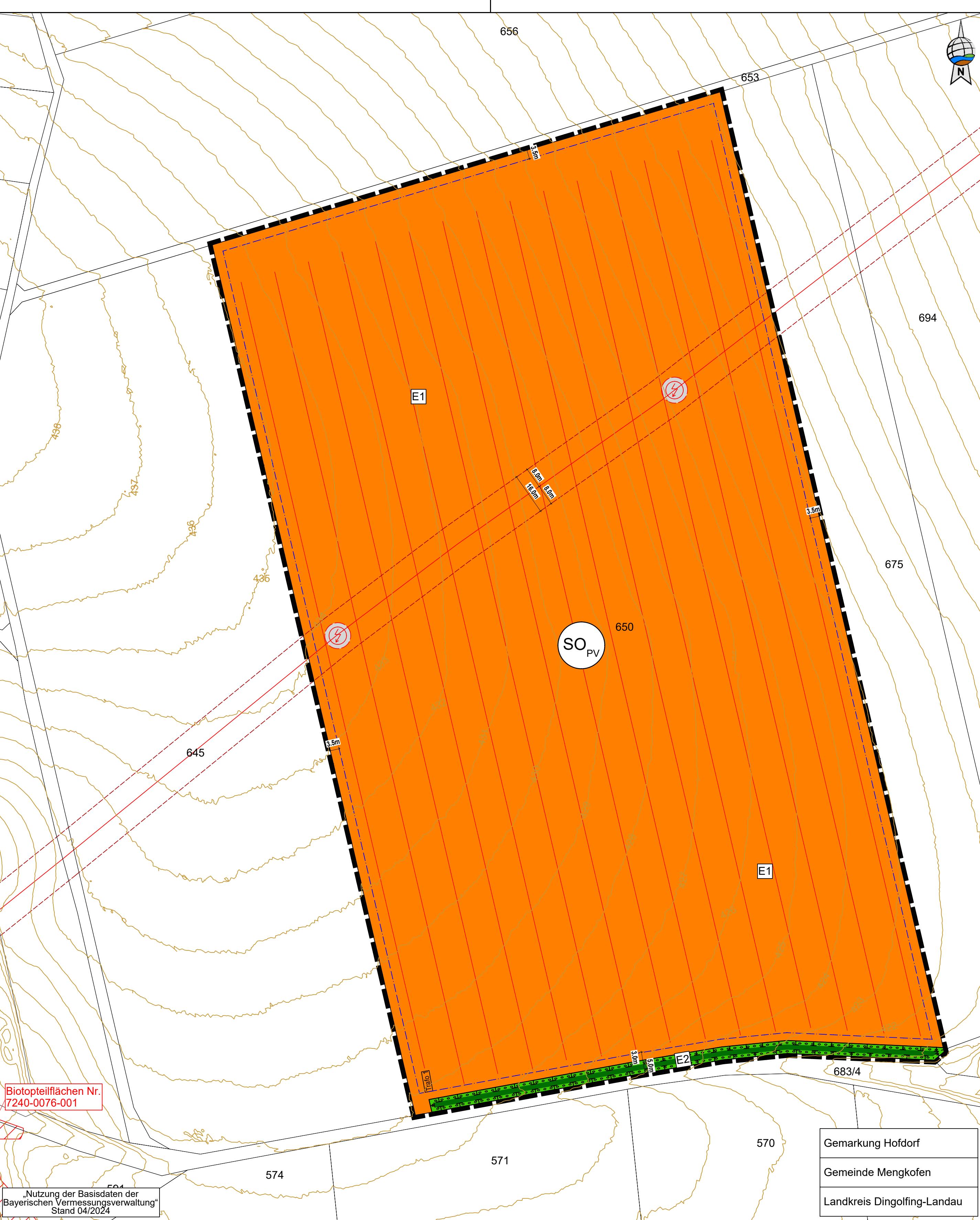


PRÄAMBEL (1/2)	PRÄAMBEL (2/2)
Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Hofdorf II“ der Gemeinde Mengkofen Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 650 der Gemarkung Hofdorf. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus diesem Plan vom 21.10.2025 und der Begründung mit Umweltbericht vom 21.10.2025	Die <u>bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</u> haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist <u>Gemeindliches Satzungsrecht:</u> Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) Die <u>naturschutzrechtlichen Festsetzungen</u> haben folgende Rechtsgrundlagen: a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist. 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. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. c) Planzei



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/1)
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO 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) - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.6.2) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) 15. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE (1/1)
Höhenlinien Flurgrenze mit Flurnummer Maßnahmenbeschreibung Bemaßung Amtlich biotopkartierte Fläche mit Kennzahl (nachrichtlich übernommen) Mittelspannungsfreileitung (Bayerwerk - nachrichtlich übernommen) inkl. Schutzzone (8 m) Maststation mit Schutzzone 5 m (Bayerwerk - nachrichtlich übernommen) möglicher Trafostandort

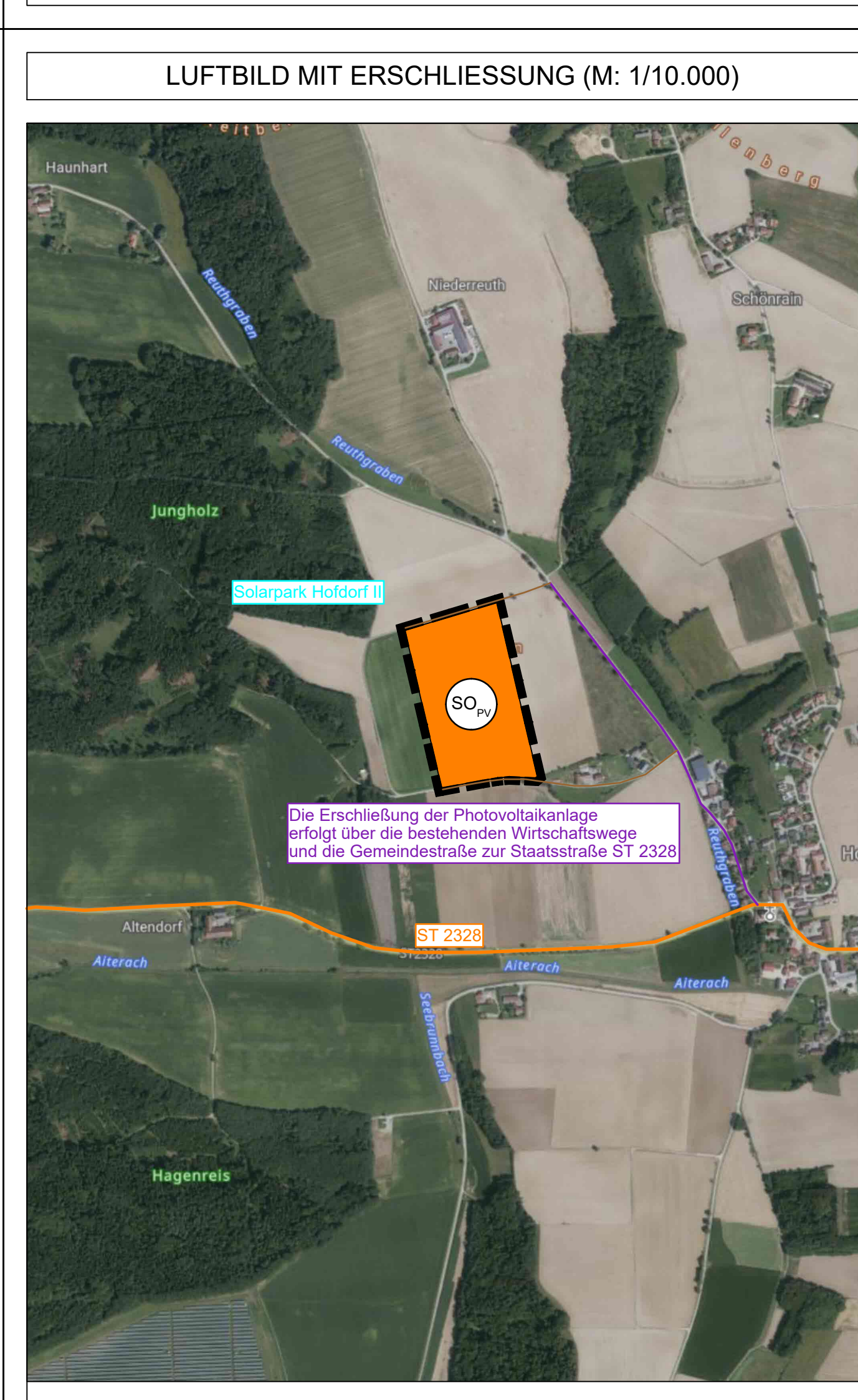
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/3)
1.1 Art der baulichen Nutzung Zulässig ist die Errichtung von (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen und von Anlagen zur Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie. Die Fläche des Baufeldes wird weiterhin als Ackerfläche genutzt (Agri-Photovoltaikanlage). 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 Strom beschränkt. 1.2 Maß der baulichen Nutzung - Maximale Modulhöhe: 2,9 m (gemessen ab natürlicher Geländeoberkante) - Maximale Wandhöhe sonstiger Gebäude: 3,0 m - Die maximalen Wandhöhen (Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite) sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,05 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 100 m² betragen. Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. 1.3 Bauweise Senkrecht aufgeständerte Modulreihen Modulabstand zum Boden: mind. 0,6 m Abstand der Modulreihen: mind. 13,5 m Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Wandhöhe wird auf 3,0 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. 1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen. 1.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Dingolfing-Landau zur Abnahme anzuzeigen.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)
2.1 Landwirtschaft Das Plangebiet grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Deshalb hat der Betreiber der Solaranlage Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (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 land- oder forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswaschen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemulcht werden. 2.2 Energie Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Transformation auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m². 2.3 Blendwirkung Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelt bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen. 2.4 Wasserwirtschaft Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung- AwSV), zu erfolgen. 2.5 Bodendenkmäler Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. 2.6 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 Dingolfing-Landau bzw. das WWA Landshut zu informieren

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/3)																											
1.5.1 Grünordnerische Maßnahmen E1: Ackernutzung im Bereich der Photovoltaikanlage. Im Geltungsbereich wird die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. E2: Heckenpflanzung Zur Eingrünung der Anlage sind 2-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein abschnittsweise „auf-den-Stock-setzen“ ist zulässig, soweit weiterhin der gesamte Bestand erkennbar ist und verschiedene Altersstrukturen der Hecke erhalten bleiben. Es sind vorrangig Einzelstammtennahme und schonende Pflegeschnitte vorzunehmen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist im Bereich der Heckenpflanzung zu verzichten. Pflanzqualität: Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 50 - 100 cm <table><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Gemeine Hasel</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Gewöhnlicher Liguster</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Rhamnus catharticus</td><td>Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td>Berberis vulgaris</td><td>Berberitze</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr><tr><td>Rhamnus catharticus</td><td>Echter Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr><tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr></table> Pflege: Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicher zu stellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeittfläche. 1.5.2 Ausgleichsmaßnahme Der Ausgleich erfolgt über die in Punkt 1.6.1 aufgeführte Maßnahme E2.		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hunds-Rose	Corylus avellana	Gemeine Hasel	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																										
Prunus spinosa	Schlehe																										
Rosa canina	Hunds-Rose																										
Corylus avellana	Gemeine Hasel																										
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster																										
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																										
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn																										
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																										
Berberis vulgaris	Berberitze																										
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																										
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn																										
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																										
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball																										

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)
2.7 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 genannten Vorhaben wird hingewiesen. 2.8 Zufahrten Die Zufahrten sind über die nördlich und südlich angrenzenden Wirtschaftswege geplant.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/3)
1.6 Durchführungsvertrag und Folgenutzung Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabensträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Der Vorhabensträger verpflichtet sich in diesem gegenüber der Gemeinde Mengkofen, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Natur-schutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. 1.7 Entsorgung Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Dingolfing-Landau geeignete Nachweise vorzulegen. 1.8 Werbeanlagen Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sowie die Beleuchtung der Werbeanlage sind nicht zulässig.



VERFAHREN (1/1)
1. Die Gemeinde Mengkofen 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 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 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 Mengkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Mengkofen, den (Siegel) Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister 7. Ausgefertigt Mengkofen, den (Siegel) Thomas Hieninger, 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. Mengkofen, den (Siegel) Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Hofdorf II"

Festsetzungsplan

Vorentwurf21.10.2025

Gemeinde: Mengkofen

Landkreis: Dingolfing-Landau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Staatenanträge:
Die von uns dargestellten Sparten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind vom Vorhabensträger vor Baubeginn in Eigenverantwortung zu prüfen.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NNH)
Uzberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Planverfasser:

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ribermeier

Projekt: L2402012_Solarpark_Hofdorf_II_Mengkofen

Dat: BGP_Solarpark_Hofdorf_II_Mengkofen_Maß: TO_Akt

L2402002

1 : 1.000

H/B = 594 / 1350 (0.80m²) Allplan 2023