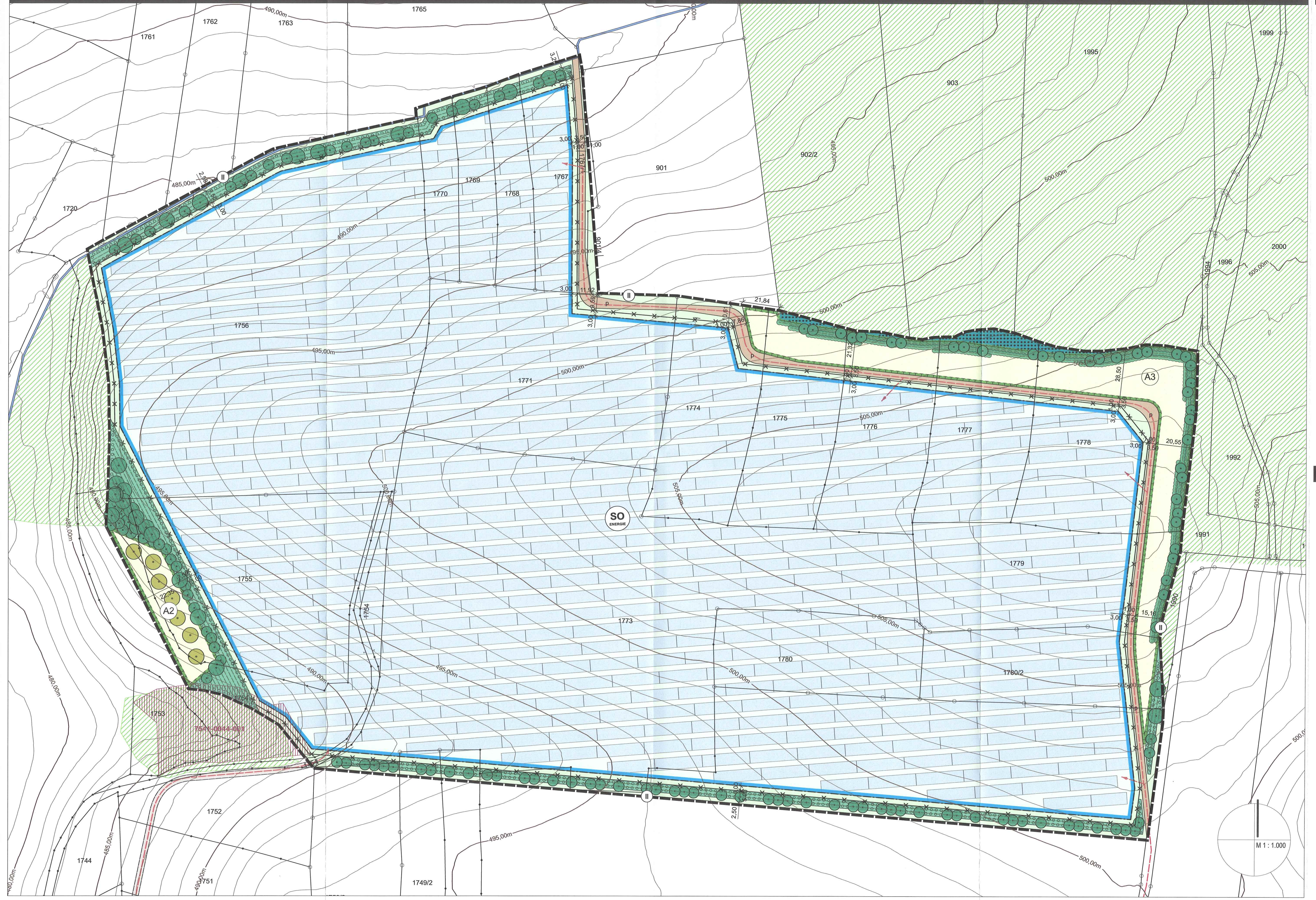
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 1

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 2



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zaun

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

p — Private Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche; Grünland

Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland

Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen (Feldgehölz)

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen

Darin zu pflanzende Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung

Bäume 2. Wuchsordnung

Obstbäume

Sträucher (innerhalb Ausgleichsflächen) mit festgesetzten Pflanzreihen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

I II — Geltungsbereiche 1 und 2

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

	Vorschlag Belegungsraster PV-Module		Gebäudebestand Hauptgebäude Nebengebäude
	geplante Feuerwehrzufahrt		Graben
6,00	Vermassung in Meter		Straße / Weg Bestand
	bestehende Grundstücksgrenze		Höhenlinien, Abstand 1m
55	Flurstücksnummer		Waldbestand

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

T1.1 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
Es sind ausschließlich bifaziale und schwermetallfreie Module zu verwenden.

Außerdem zulässig sind
- bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
- Anlagen zur Stromspeicherung und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) und
- Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.5.

Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

T1.2 Grundflächenzahl, Abstände: Modultische:
Maximale GRZ Geltungsbereich 1 und 2: 0,65.
Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 3,0 m.
Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):
Maximale GR Geltungsbereich 1: 150 m^2
Maximale GR Geltungsbereich 2: 600 m^2

1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
3,50 m für Solarmodule;
3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut);
3,50 für Stromspeicher;
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 0,80 m

T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind für den vorbeugenden Brandschutz erforderliche Löschwasserteiche

T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit
Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).

T2 Wasserwirtschaft Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

T3 Blendschutz Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

T4 Grünordnung

T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als frische, artenreiche Extensivwiesen (gem. BayKompV, BNT G212) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Bei der Mahd ist der Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z.B. Balkenmesser) und eine Schnitthöhe von 10 cm zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

T4.3 Flächen zum Anpflanzen Bäumen und Sträuchern: Auf den Flächen sind zwei- bis mehrreihige gemischte Strauchhecken von gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen:
Ergänzend sind ergänzend Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen.
Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig.

Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ulmus minor (Feldulme)
Populus tremula (Zitterpappel)	

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre (Feldahorn)	Pyrus pyraster (Wildbirne)
Betula pendula (Hängebirke)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	Rosa majalis (Zimtrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Salix caprea (Salweide)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Prunus spinosa (Schlehe)	Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

Mindestpflanzqualität Bäume	verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Mindestpflanzqualität: Sträucher	Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
Pflanzabstand:	2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen
Wildschutz:	Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
Entwicklungspflege :	abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

T4.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

T4.4.1 Ausgleichsflächen A1/A2

Entwicklungsziel: BNT B432 Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland; mittlere bis alte Ausprägung

Herstellung:
- Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung
- Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Pflanzung Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche in robusten, regional typischen Sorten) gemäß Festsetzungen durch Planzeichen; Pflanzqualität: Hochstamm; Pflanzung mit Wühlmausschutz; Anbringen eines Stammschutz gegen Verbiss

Entwicklungspflege:
- jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.
- bei jeder Mahd Aussparung von mindestens 5 m breiten Streifen/Säumen auf ca.10 % der Gesamtfläche auf wechselnden Standorten
- bei Bedarf zusätzliche Schröpfmahd im ersten Jahr nach Ansaat
- kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
- Alternativ können die Flächen extensiv durch Schafe (jedoch nicht durch Ziegen) beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig.

T4.4.2 Ausgleichsfläche A3

Teilbereich Waldmantel (Nord- und Ostrand entlang bestehender Waldränder):

Entwicklungsziel: BNT W12 Waldmantel frisch bis mäßig trocken

Herstellung: Gemäß den Darstellungen durch Planzeichen (Bepflanzungsmaßnahmen) sind 2- bis 3-reihige Strauchpflanzungen sowie Pflanzungen von Bäumen 2. Wuchsordnung vorzunehmen.

Vorgaben für Artenauswahl, Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Wildschutz und Entwicklungspflege gemäß Festsetzungen zu Bäumen 2. Wuchsordnung und Sträuchern unter T4.3.

T4.4.2 Ausgleichsfläche A3 (Fortsetzung)
Teilbereich Extensivgrünland:

Entwicklungsziel: G214 Artenreiches Extensivgrünland

Herstellung:
- Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung
- Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Entwicklungspflege:
- jährlich 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr: 1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 15.09.
- bei jeder Mahd Aussparung von mindestens 5 m breiten Streifen/Säumen auf ca.10 % der Gesamtfläche auf wechselnden Standorten
- bei Bedarf zusätzliche Schröpfmahd im ersten Jahr nach Ansaat
- kein Düngereinsatz (organisch und mineralisch) und Pestizideinsatz
- Alternativ können die Flächen extensiv durch Schafe beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig.

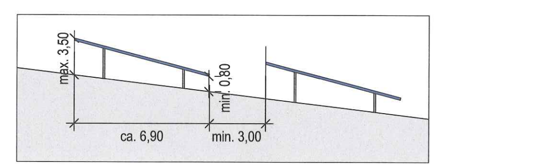
T4.4.3 Rechtliche Sicherung: Alle Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden.
Die Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sind durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn) rechtlich zu sichern.

T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Der öffentlich gewidmete Weg auf Fl.Nr.1734, Gemarkung Reicheneibach ist nach Rückbau der Anlage in vollem Umfang und ursprünglichen Ausbauzustand wiederherzustellen.

C HINWEISE

Systemschnitt
PV-Tische T1.1
M 1 : 200



Bodendenkmäler: Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Brandschutz: 1. Löschwasserversorgung:
Der Standort kann nicht über Hydranten mit Löschwasser versorgt werden. Daher muss eine ausreichende Versorgung durch den Anlagenbetreiber sichergestellt werden. Ein mit dem Kreisbrandrat abzustimmendes Brandschutzkonzept ist vor Abschluss des Städtebaulichen Vertrags vorzulegen und dort abzusichern. Für den Erstzugriff im Brandfall sollte mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr- schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Beschädigungen: Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

Pflanzmaßnahmen: Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstückgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Beweidung: Im Hinblick auf die Beweidung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

Bodenschutz: Bei der allen Maßnahme sind grundsätzlich die Vorgaben der LABO Arbeitshilfe: „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ einzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase ist eine Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Infiltration durch Bodenverdichtung in der Bauphase müssen weitestgehend vermieden und ggfs. durch Lockerungsmaßnahmen kompensiert werden. Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten ebenfalls eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

Löschwasserteiche: Im Bedarfsfall herzustellende Löschwasserreservoire sind so zu gestalten, dass sowohl Groß- als auch Kleintiere (z.B. Amphibien) das Wasser wieder verlassen können, oder dieses gar nicht erst erreichen können. Dies kann durch die Anlage von Flachwasserzonen, bodennahe, dichte bzw. kriechtiersichere Einzäunung, oder unerreichbare, unterirdische Bereitstellung erreicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	16.07.2024
Billigungsbeschluss Vorentwurf	16.07.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	23.07.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	24.07.2024 - 26.08.2024
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	18.07.2024 - 26.08.2024
Abwägungsbeschluss	15.10.2024
Billigungsbeschluss Entwurf	15.10.2024
Bekanntmachung Abwägungs-/Billigungsbeschluss	17.10.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB	28.10.2024 - 02.12.2024
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB	18.10.2024 - 02.12.2024
Abwägungsbeschluss	25.02.2025
Satzungsbeschluss	25.02.2025

Gangkofen, den 06. MAI 2025

Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

(Siegel: BAYERN · MARKT GANGKOFEN)

Genehmigungbescheid ausgefertigt — gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung
In Kraft getreten — 06. MAI 2025

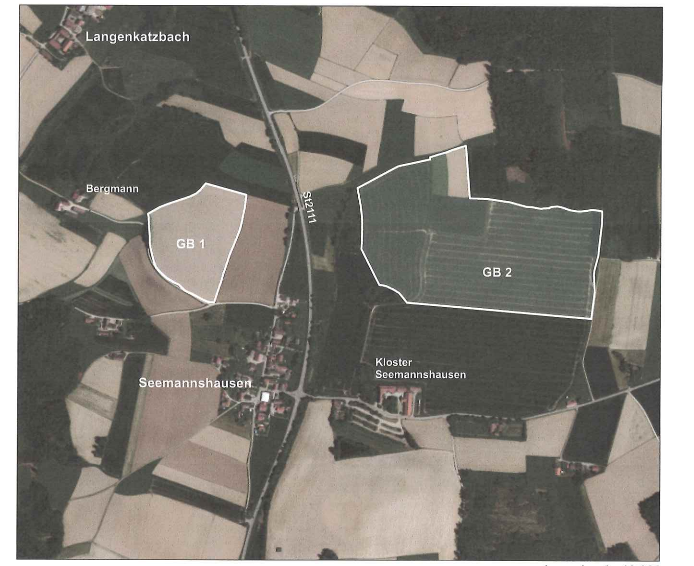
Gangkofen, den 06. MAI 2025

Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

(Siegel: BAYERN · MARKT GANGKOFEN)

Markt Gangkofen

BEBAUUNGSPLAN
"SO SOLARPARK SEEMANNSHAUSEN"



Lageplan 1 : 10.000

Gefertigt:	25.02.2025
Maßstab	1 : 1.000
Bearbeitung:	Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508