

## 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

5. **Sonstige Planzeichen**

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

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Flurgrenze

441 Flurnummer

Maßangaben in m

Nummerierung der Modulflächen

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

Hausanschlussleitung 50 PVC  
mit 4 m Schutzstreifen  
- nachrichtliche Übernahme -

bestehendes Gebäude

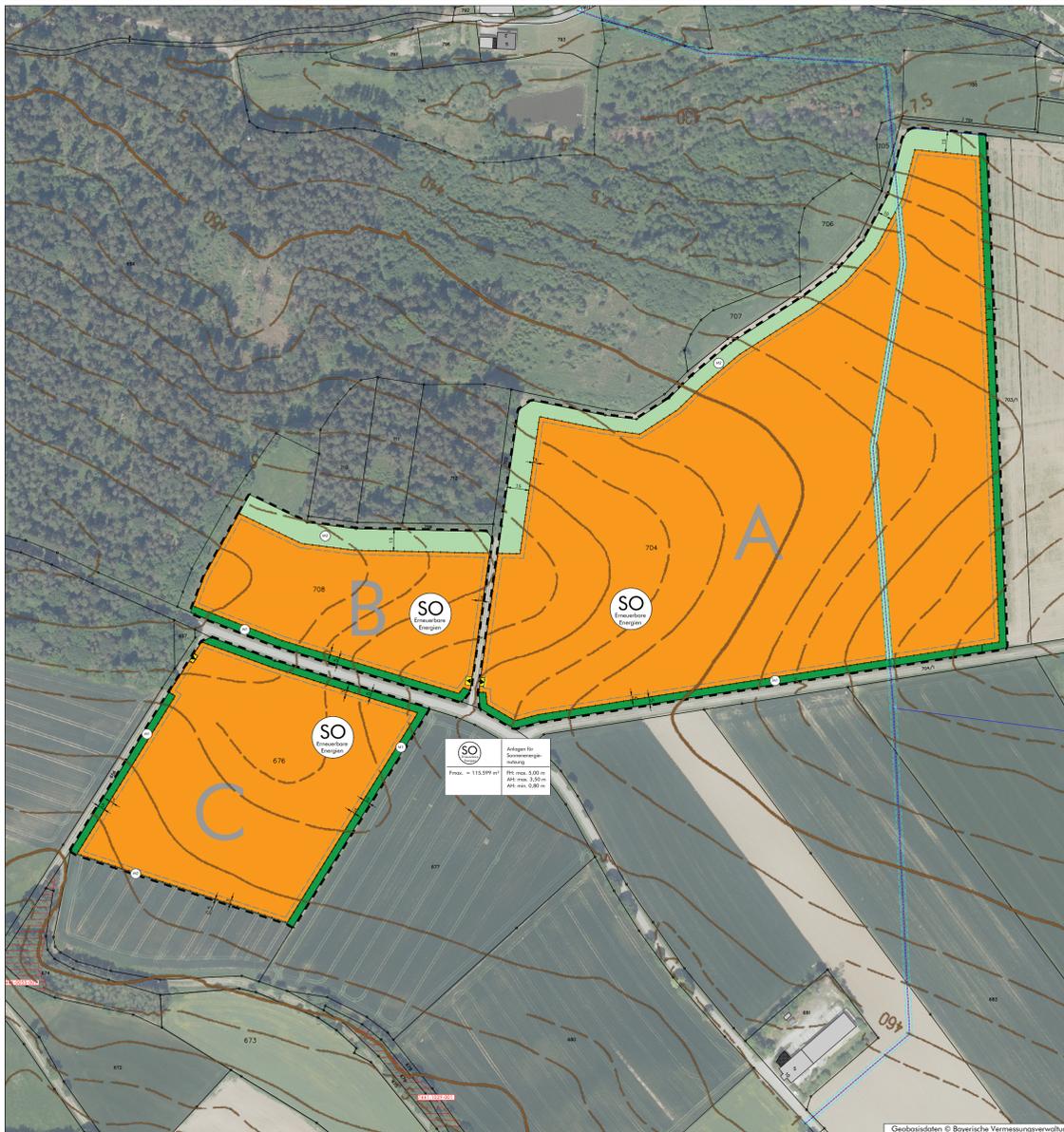
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung  
Flz: max. Firsthöhe Betriebsgebäude  
Alt: max. Anlagenhöhe Modul  
Art: 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 m<sup>2</sup> 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 (besonderer Streifen zwischen Modulreihen)  
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen, Speicher) über OK natürlichem Geländeniveau

3. **Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

Art und Höhe  
Die Einfriedigungen 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. Aufständungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten bzw. Ramm- oder Schraubfundamenten zu erfolgen. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

6. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 4 m<sup>2</sup>.

7. **Aufschüttungen, Abgrabungen**

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

8. **Wasserwirtschaft**

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 Photovoltaikanlage 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 Eingriffsminderung 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 (nächtliche) Beleuchtung ist nicht zulässig.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. **Wiesenflächen im Sondergebiet**

Innerhalb der eingezäunten Flächen ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 19, Grundmischung), besser eine Mahdgutübertragung mit örtlichen Naturgemischen im Bereich der Ackerflächen vorzunehmen. Im Bereich der Grünlandflächen ist keine Übersaat erforderlich. Die Flächen sind extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10cm) 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.

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, Südsädesische Hügel- und Bergland, BIN(2014) aufzufüllen. Der Baumanteil 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 Wildschutzzaun 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 Wildschutzzaun 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 planerartiger 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

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodenkenkmäler vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau) und das Wasserversorgungsamt WWA Landshut sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagierung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

15. **Ausgleichsmaßnahmen**

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

16. **Pflanzliste**

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

Auswahlliste zu gebietseigenen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):

Acer campestre Feldahorn  
Betula pendula Hänge-Birke  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Pyrus pyrastrer Wildbirne  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Eberesche

17. **Haftungsfreistellung Forstwirtschaft**

Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Gefährdungen und eventuelle Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter durch umfallende Bäume oder ähnliches ist ausgeschlossen.

## 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 Planungsfäche hat so zu erfolgen, dass das Aussehen eventueller Schädelpflanzen 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

## III. TEXTLICHE HINWEISE

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

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnittes des AGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.

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 Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung 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 erschließende Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien 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 Schadenfall 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. **Baudenkmäler**

Innerhalb der Planungsfäche 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 / Alllasten**

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Alllasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde (LRA Dingolfing-Landau) und das Wasserversorgungsamt WWA Landshut sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagierung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte ist im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“, sowie auf das Merkblatt „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ verwiesen.

Sollten die Verwertung auf einem anfallenden Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenmaterials ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

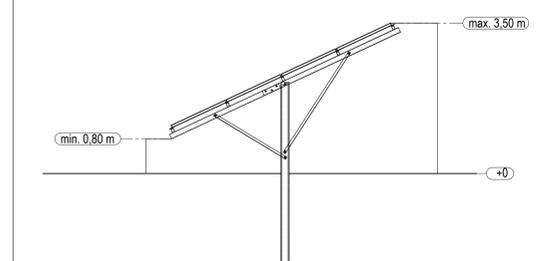
Es ist eine genau Massebilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

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. Eingangstoren, 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

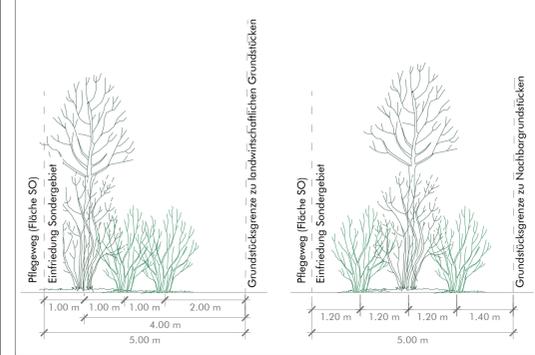
(ein- oder zweiflüßige Aufständigung)



## SCHEMASCHNITT EINGRÜNUNG

M 1:75

3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Heister/Hochstämme



## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg"

GELENDE: MARKLKOFEN  
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU  
BEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat Marklkofen hat in der Sitzung vom 14.03.2023 die Aufteilung des Bebauungsplans Sondergebiet "Erneuerbare Energien Solarpark Freinberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Dürftigung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2023 hat in der Zeit vom 19.04.2023 bis 22.05.2023 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 14.03.2023 hat in der Zeit vom 19.04.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Marklkofen 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.

Marklkofen, den ..... (Siegel)  
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Marklkofen, den ..... (Siegel)  
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Marklkofen, den ..... (Siegel)  
Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

PLANSTAND:  
Vorentwurf: 14.03.2023  
Entwurf: 18.07.2023  
Satzungsbeschluss: .....

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

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn  
Tel.: 08631 3028450  
Mail: info@landschaftsraum.com

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