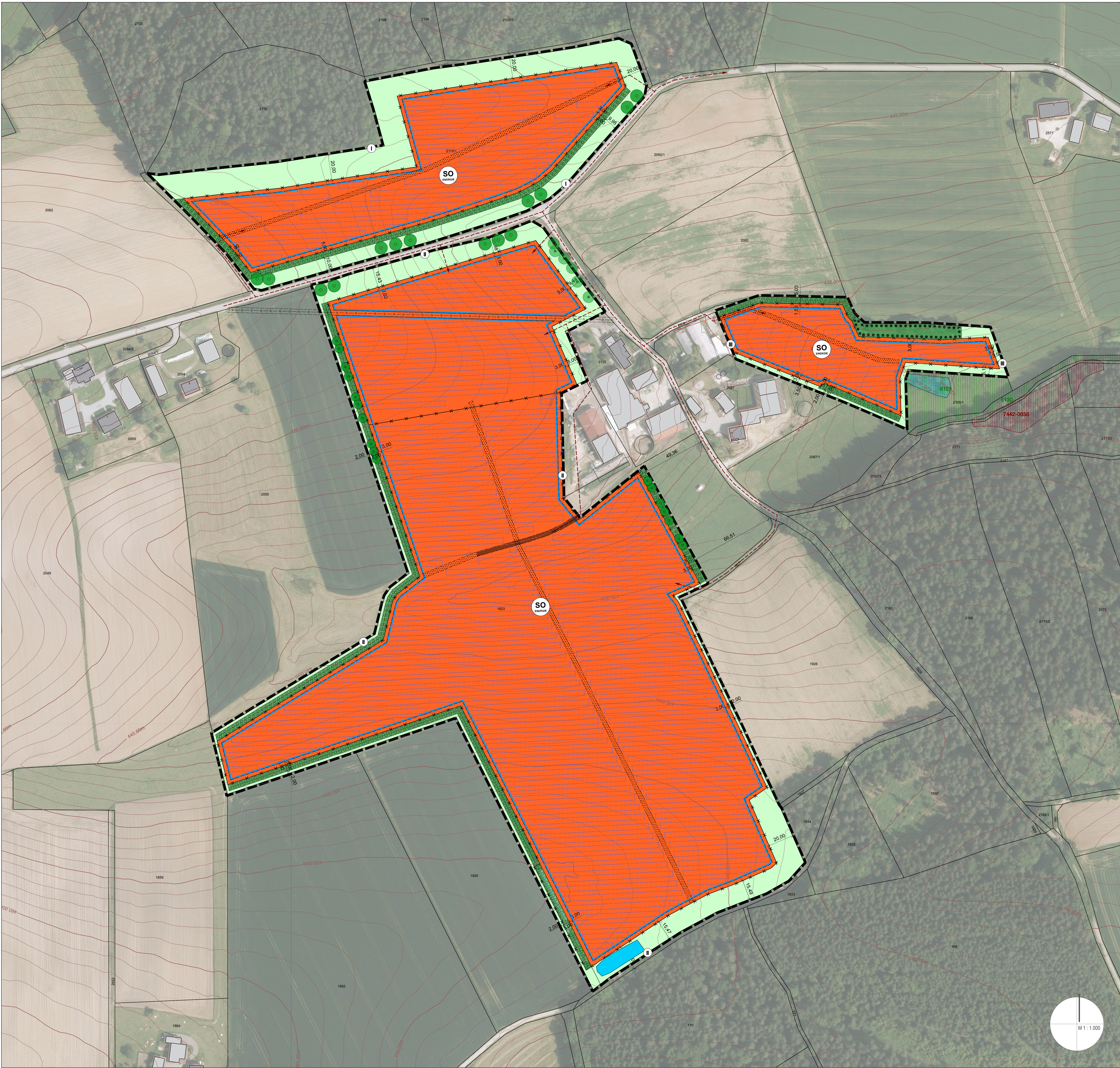
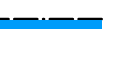
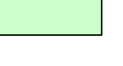
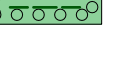
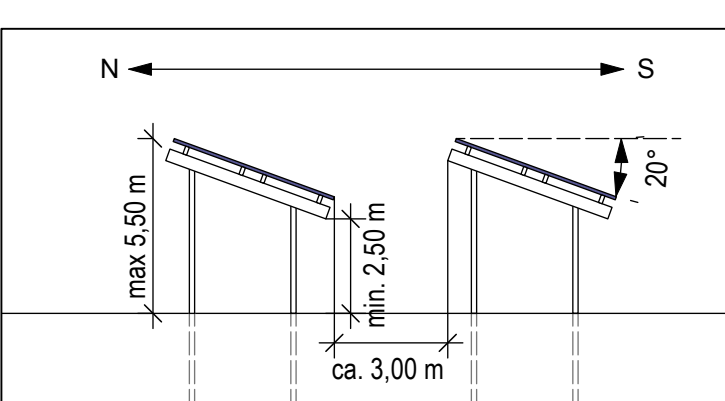
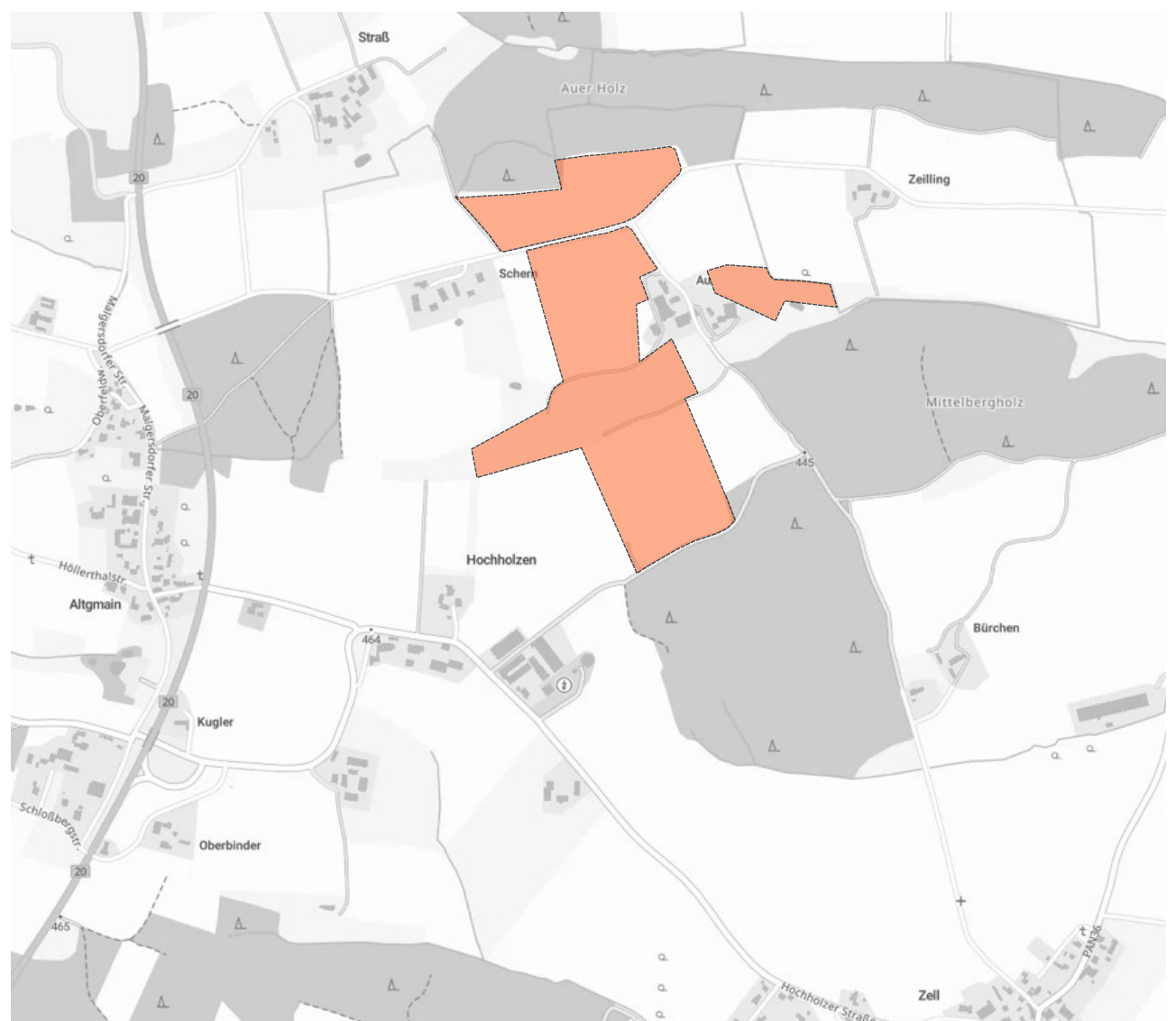




A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agri-PV-Anlage)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Wasserflächen (Bestand)
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft
	Bepflanzungsmaßnahmen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß bestehenden Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen Darin oder selbständig zu pflanzende Gehölze: Bäume 1. Wuchsortung Bäume 2. Wuchsortung zu erhaltender Heckenbestand zu erhaltende Bäume
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Geltungsbereiche 1, 2 und 3 festgesetzter Zaun
	Hinweise / Nachträgliche Übernahmen bestehende Grundstücksgrenze Flurstücknummer Vermessung in Meter Höhlinien, Abstand 1 m Hauptwasserleitung mit Schutzzone beiderseits 2,00 m, Bestand Vorschlag Belegungsartstrasse PV-Module (Variante mit 2 Modulen je Tracker) Flurweg für Verkehrs mit Unterbau (Bestand) Grünweg ohne Unterbau (Planung) in amtlicher Biotopkartierung erfasste Fläche mit Nummerierung Im Ökofachkataster geführte Fläche (aus Flurbereinigung) mit Nummerierung Wasserflächen (Bestand)
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 / Agri-PV". Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434 zulässig. Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachflüchtenden Photovoltaikanlagen. Die Module sind ohne Fundamente mittels geramter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden. Es sind ausschließlich reflexionsarme und schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind • bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind, • Anlagen zur Stromspeicherung, • Zusanlagen gem. den den baulichen Festsetzungen unter T1.6 und • Kameramasten Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter und Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen mit möglichen Schallimmissionen (Trafa, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig. Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche Nutzung. Maximale GRZ Geltungsbereich 1: 0,50; Geltungsbereich 2: 0,50; Geltungsbereich 3: 0,50; Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 10 m. Zwischen den einzelnen Modulreihen ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Maximale GR für technische Nebenanlagen (Trafa, Wechselrichter, Speicher): Geltungsbereich 1: 100 m²; Geltungsbereich 2: 150 m²; Geltungsbereich 3: 50 m²
T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:	T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über Ugelände: 5,50 m für Solarmodule; 4,00 m für Trafogebäude und Stromspeicher (mitgelteht ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut) 8,00 m für Kameramasten Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkannte) und Ugelände: 2,50 m Für Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Transformator sind in flussgleichesdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Davor abweichend sind geringfügige Geländeeinstufungen für Nebenanlagen zulässig. Einfrindungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Ausführung als Maschenzitrille oder Stabmattenzaun ohne Sicht. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mitteltiere sowie Hühnergeflügel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm ausreichende Maschenweite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfdröhen mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalen Abstand untereinander von 10 m). Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
T1.4 Nebengebäude:	T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:
T1.6 Einfriedungen:	T2 Wasserwirtschaft
T3 Blendschutz	T3 Blendschutz
T4 Grünordnung	T4 Grünordnung
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen	T4.2 Flächen zum Anpflanzen
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden: Bäume 1. Wuchsortung Acer platanoides (Spitzahorn) Populus tremula (Zitterpappel) Tilia cordata (Winterlinde) Bäume 2. Wuchsortung Acer campestre (Feldahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Pyrus communis (Wildbirne) Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Crataegus laevigata (Zweig- Weißdorn) Erythrina europaea (Pflaume) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Prunus spinosa (Spirähe) Rhamnus cathartica (Kleinkraut) Rosa canina (Hundsrose) Rosa majalis (Zimrose) Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum lantana (Wolger Schneeball)	
C HINWEISE	
Bodendenkmäler	Die Baulinien und ausführenden Bauteile haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßgebend sind Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG.
Brandschutz	1. Löschwasserversorgung: Für den Ernstfall soll im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wasserank vorgesehen werden. 2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage störungslos betriebsfähig ist. Für eine gewollte Zugänglichkeit sollte in Absprache mit den zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerweh- rerschlüsselplan (Typ 1) (nicht VGS anerkannt) am Zufahrtsweg vorgesehen werden. 3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayDO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14099; 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. 4. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtsweg deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angegeben sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. 5. Vom Betreiber soll in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehplan nach DIN 14 095 erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollten die Leitungsführung bis zum den Wechseleinheit und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsumschalters erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugewiesen werden. 6. Vorliegender Brandschutz bei Großspeichersystemen: Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die Empfehlung "Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen" zu berücksichtigen.
Bodenschutz	Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubenanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die Bodenleuchte kann Einfluss auf die Materialigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Ausbesserungen das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person geognostisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. des WWA Deggendorf zu informieren. Die Errichtung eines baubegleitenden Bodenschutzes gemäß DIN 19639 mit Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK) mit Bodenschutzplan sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung ist in der Planungsphase, bei Bauausführung und Rückbau der Anlage sicherzustellen.
Beschädigungen	Landwirtschaftliche Emissionen und Einwirkungen in Form von Staub, Steinschlag o.ä., die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen entstehen können, sind uneingeschränkt und entschuldigungslos zu dulden.
Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Baudurchführung zu berücksichtigen: Spätestens bis Ende September sind sämtliche Holzablagerungen auf der am Ostland von Geltungsbereich 1 (Flurstück Nr. 2110/1) zu entfernen. Weitere Holzablagerungen können ausschließlich während der Winterzeit von November bis Ende Februar erfolgen. Baubereiten an der Nordwand von Geltungsbereich 1 und 2 dürfen in einem Pufferstreifen zu den Gehölzbeständen von 20 m nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit (01.02. - 15.08.) erfolgen.
Systemschnitt PV-Tische M 1: 200	
VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2025; ortsüblich bekannt gemacht am 22.04.2025 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom in der Zeit vom bis in der Zeit vom bis auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).	
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom in der Zeit vom bis auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB).	
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom in der Zeit vom bis gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	
Der Gemeinderat Falkenberg hat am den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Au“ in der Fassung vom die gegenüber dem Entwurf vom unverändert gelassen ist, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).	
Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. (S)	
Falkenberg, den	Nagl, Erste Bürgermeisterin
Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VervGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vervielfältigung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Schutzes von Erbschließungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.	
Falkenberg, den	Nagl, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Falkenberg

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET SOLARPARK AU"



Verfahrensstand: Entwurf zu den Verfahren gem. den
§§ 9 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Planstand: 11.08.2025
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter
Maßstab: 1:1.000

Gezeichnet: Martin
Rudolph 7.810334
14.08.2025 14.08.2025