



Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet	So	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	Ah 3,20	max. Höhe von Solarmodulen und Nebenanlagen 3,20 m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Baugrenze für Module und Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformator)
- Umzäunung
- Einfahrtbereich (Anlagenerrichtung und Pflegemaßnahmen)
- Bedarfszufahrt für Pflegemaßnahmen
- Zufahrt, Ausführung als Schotterrasen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Gesamtgröße: 3.655 m² (3.313 m² und 342 m²)
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
- A** Pflanzung einer 2-3-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Mindestbaumanteil 10%; Breite der Pflanzzone überwiegend 5 m, bis zu 9 m
- B** Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Mindestbaumanteil 5%; Breite der Pflanzzone 5 m
- Strauchgruppe aus standortheimischen Arten gemäß Artenliste und textlicher Festsetzung zu pflanzen; je Symbol ist eine Gruppe aus 5-6 Sträuchern aus mind. zwei Arten zu pflanzen
- Pflanzung von Obsthochstämmen als lockere Baumreihe; Lage gemäß Planzeichnung; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm; Verwendung standortheimischer Arten und Sorten; Ausfälle sind zu ersetzen
- Entwicklung einer Extensivwiese zunächst Begrünung entsprechend Festsetzung T2.3; dann 3 Jahre lang Ausmagerung durch 3x Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr ab dem 15. Juni; das Mähgut ist immer abzutransportieren; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 5% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)
- Entwicklung eines Wiesensaumes Begrünung entsprechend Festsetzung T2.3; Pflege durch Herbstmahd im September von je 3/4 der Fläche (rotierender Bracheanteil); das Mähgut ist abzutransportieren
- Anlage eines Reptilienhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit gemäß Schemadarstellung / Literaturverweis in der Begründung; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- Anlage eines Reptilienhabitats mit Steinhaufen, Wurzelstöcke, Totholz, grabfähigem Substrat; Mindestfläche jeweils 6 m²; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen

nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- Überschwemmungsgebiet HQ100 (GeoPlan, 2021)
- Geplanter Ankaufbereich am Schwimmbach für die GemeindeMarklkofen im Zuge der Flurneuordnung
- geplante Modulordnung: Gesamtleistung 1.490 kWp
- Grenze des 110 m-Korridors zur Bahnlinie
- Strommast 20kV-Freileitung / Einspeisepunkt

Festsetzungen durch Text

T1 Festsetzungen Städtebau

- T1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1600 Gemarkung Marklkofen und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T1.2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Maximale Modulhöhe 3,2 m.
Grundflächenzahl max. 0,3.
Benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 50 m² bei einer Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.
- T1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.
- T1.5 Einfriedungen
Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: Max. 2,0 m über Gelände.
Zauntore sind der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Sollten Blendschutzmaßnahmen durchzuführen sein, sind diese an der dann zulässigen erhöhten (max. 4,0 m) Zaunanlage als Textil oder Strohmatten anzubringen.

- T1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde (sofern die Gemeinde Marklkofen eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackerernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau wird durch eine Bankbürgschaft abgesichert, sofern die Gemeinde dies wünscht.

T2 Festsetzungen Grünordnung

- T2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Geltungsbereich.
- T2.2 Gewässerschutz, Bodenschutz
Die Bauarbeiten dürfen nicht über die Uferzone des Schwimmbach (Bereich östlich der Einfriedung) erfolgen. Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente zum Einsatz.
- T2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen außerhalb der Einzäunung
Die Begrünung von Extensivwiese und Saumbereich erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial aus der Region. Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen.

- T2.4 Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung
Die Begrünung innerhalb der Einzäunung erfolgt gemäß T2.3.
Pflege durch 2-3-malige Mahd pro Jahr. Je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung mit max. 0,8-1,0 GV/ha möglich. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

- T2.5 Gehölzpflanzungen und -pflege
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm.
Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm.
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 - 1,5 m.
Es sind mindestens fünf verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss, speziell gegen Biberbiss, ist vorzusehen. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurück geschnitten werden.
Liste der zu verwendenden Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel
<i>subsp. sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Äpfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyrastrata</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

- T2.6 Anlage von Reptilienhabitaten
In den durch Planzeichen festgelegten Standorten sind Reptilienhabitate anzulegen. Kein Eingriff in die Bahnanlage / den Bahndamm. Die Anlage der Habitate ist durch einen fachkundigen Planer (Landschaftsarchitekt, Biologe) zu begleiten (Umweltbaubegleitung). Die Reptilienhabitate sind dauerhaft von Gehölzen freizuhalten (Entbuschung im 3-jährigen Turnus, Pflegezeitraum November-Februar).

- T2.7 Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).

- T2.8 Grundbuchrechtliche Sicherung, Ökoflächenkataster
Mit Satzungsbeschluss ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern.

Präambel

Die Gemeinde Marklkofen erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bauabwägungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bauabwägungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5 Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bauabwägungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7 Ausgefertigt
Marklkofen, den

Peter Eisgruber-Rauscher (Erster Bürgermeister)

8 Der Satzungsbeschluss zu der Bauabwägungsplan aufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bauabwägungsplan aufstellung ist damit in Kraft getreten.
Marklkofen, den

Peter Eisgruber-Rauscher (Erster Bürgermeister)

Fritz Halser (Planverfasser)



Projekt:
Bauabwägungs- und Grünordnungsplan
Sondergebiet Erneuerbare Energien
Solarpark Ulrichschwimmbach
Gemeinde Marklkofen

Planinhalt:
Vorhabensbezogener Bauabwägungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Datum: 16.03.2021
Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
3122_BPlanI

Team Umwelt G+S
Landschaft
fritz halser und christine pronold
dipl.-ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggen Dorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

