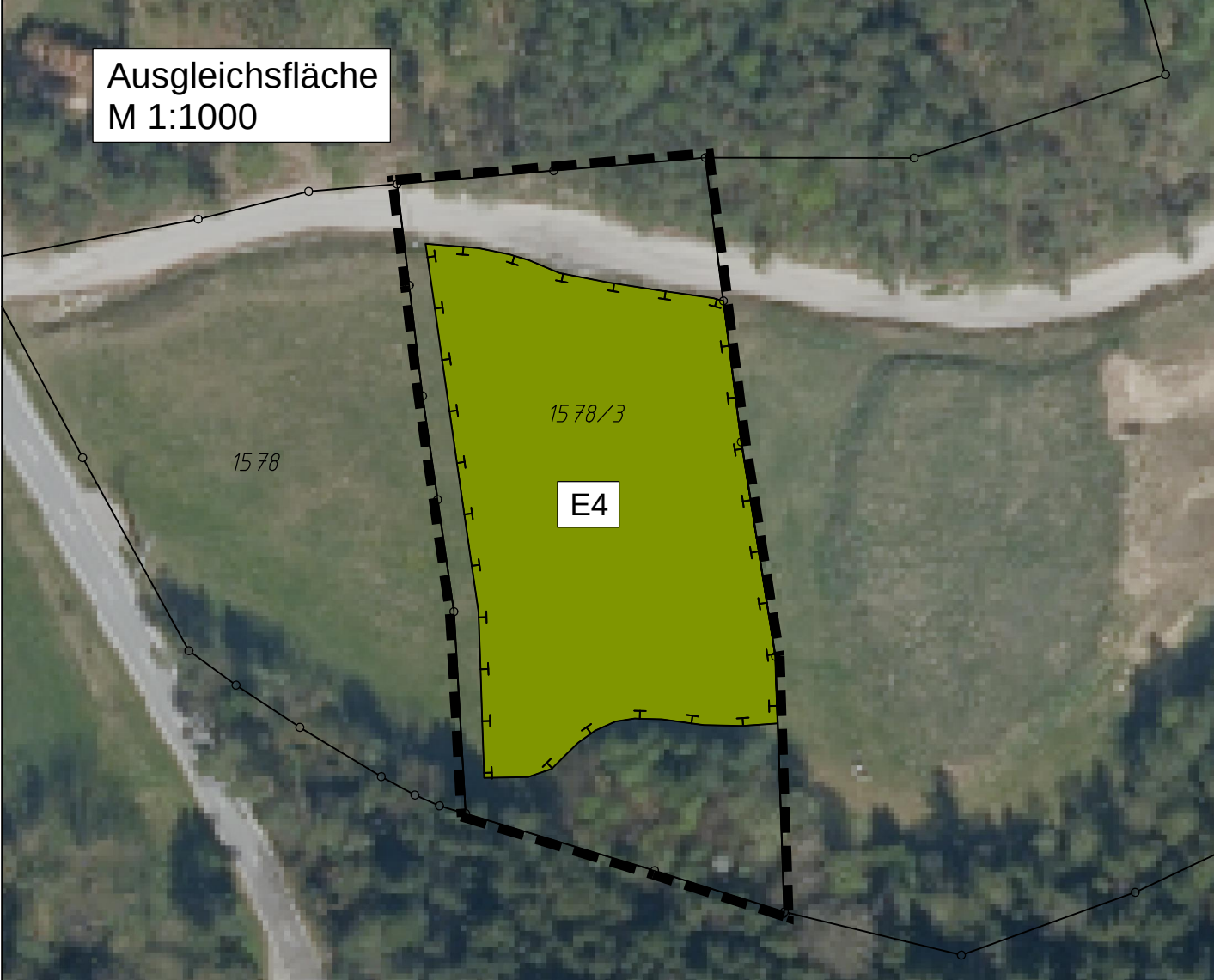
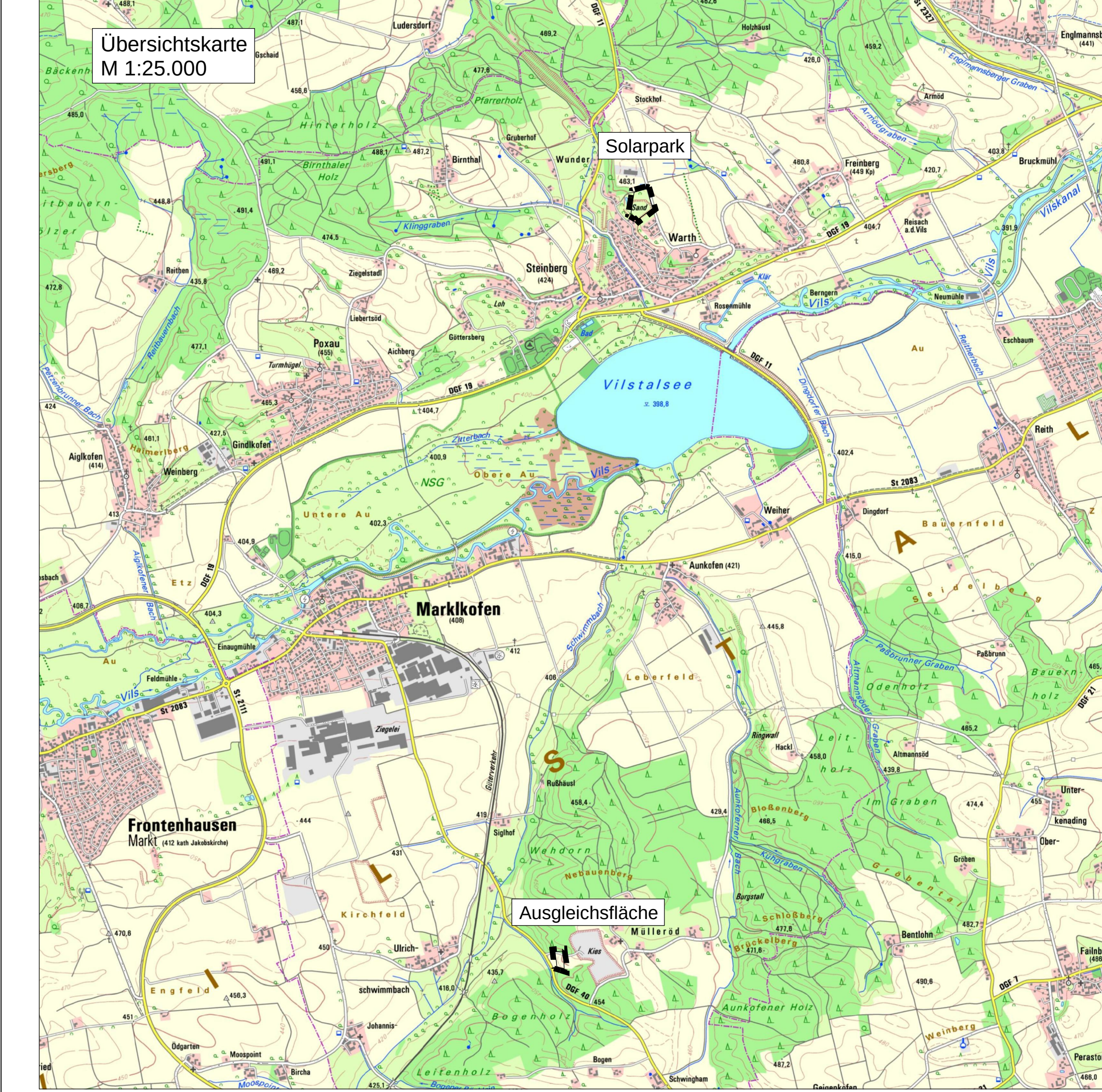




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung	
	SOv: "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.	
2. Maß der baulichen Nutzung	
Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von je 100 m² nicht überschreiten. Der Standort der möglichen Kleinbauwerke und Nebenanlagen (Trafostation) ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs frei wählbar.	
3. Bauweise, Baugrenze	
	max. Modulhöhe ca. 2,50 m
	max. Firsthöhe der sonstigen Gebäude 4,00 m
	Baugrenze
4. Einfriedungen	
Bei einer alternativen Nutzung der Fläche für Beweidung ist der Bodenabstand der Einfriedung auf mind. 10 cm zu verringern.	
	Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm
	Zufahrt mit Tor
6. Verkehrsflächen	
	Zufahrtsbereich
9. Grünflächen	
	Wiesensaar
	geplante Eingrünung
	bestehende Eingrünung
13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
	Umgrenzung von Flächen mit zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
	Geltungsbereich
	Bereich Sichtschutz
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Bereich für die Aufstellung der Trafostation)
PLANLICHE HINWEISE	
	Bestandshöhenlinien
	Telekom (nachrichtlich übernommen)
	Mittelspannungskabel (nachrichtlich übernommen)
	Niederspannungskabel (nachrichtlich übernommen)
	Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
	Schmutzwasserkanal (nachrichtlich übernommen)
	Wasserleitung (nachrichtlich übernommen)

PRÄAMBEL
Satzung zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Schloßstraße" der Gemeinde Marklkofen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 627 der Gemarkung Steinberg in der Gemeinde Marklkofen. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 1578/3, der Gemarkung Marklkofen erbracht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom .24.11.2020., diesem Satzungstext und der Begründung vom .24.11.2020. .
Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728); b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neu gefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); c) Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381); Gemeindeliches Satzungsrecht: Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350). Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328); b) Bayerisches Naturschutzgesetz - (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UJ), zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/Trafostation sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Der Standort der möglichen Kleinbauwerken und Nebenanlagen (Trafostation) ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs frei wählbar.
1.3 Bauweise Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung Maximale Modulhöhe: 2,5 m Modulausrichtung auf 162° Südsüdost bei einer Aufneigung von 15° Maximale Firsthöhe sonstige Gebäude: 4,0 m Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
1.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.
1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind z.B. wasserdurchlässig als Schotter-rasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
1.6 Blendwirkung, elektromagnetische Felder PV-Module sind gemäß Blendgutachten so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
1.7 Einfriedigung Zaunart: Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Zaunhöhe: Max. 2,00 m über Gelände (Ausnahme: Sichtschutz: max. 2,40 m, Ausführung als Textil oder Strohmatten) Zaunart: In Bauart der Zaunkonstruktion.
1.8 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen Die grünordnungs- 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. Pflanzqualität: Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden: Sträucher: Euonymus europaeus Rosa canina Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Sambucus nigra Berberis vulgaris Cornus sanguinea Rhamnus catharticus Viburnum lantana Viburnum opulus Pflaffenhüttchen Hunds-Rose Gemeine Hasel Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehndorn Kreuzdorn Schwarzer Holunder Berberitze Roter Hartriegel Echter Kreuzdorn Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball
1.8.1 Wiesenansaat E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Acker eine Grünlandansaat (autochthone Saatgut der Herkunftsregion 16) vorzunehmen. Die Mahd ist 2-mal pro Jahr durchzuführen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mahgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.8.2 Geplante Eingrünung E2: Zur Eingrünung der Anlage ist eine 3-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzaun zu entfernen. Um der Entwicklung einer heimischen Heckenanlage Rechnung zu tragen, sind autochthone Pflanzen gemäß obstehender Pflanzliste zu verwenden.
1.8.3 Ansaat eines Wiesensaumes Außerhalb der festgesetzten Heckenpflanzung ist auf den Abstandstreifen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sowie zu Feldwegen und im Schutzbereich von Leitungen ein Wiesensaum anzusaen. Der Saum ist einmal pro Jahr zu mähen. 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mahgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
1.8.4 Bestandsgehölz E3: Auf den Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.
1.8.5 Ausgleichsfläche E4: Vor dem Anlegen der Extensiv-Mähwiese muss eine Oberbodenbearbeitung durch Egge oder Striegel erfolgen. Die Fläche ist bevorzugt mit autochthonem Drusch- oder Mahgut des Landschaftspflegeverbands Dingolfing – Landau anzusaen. Falls dies nicht möglich ist, ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Das extensive Grünland ist künftig durch eine jährliche 2-schürige Mahd zu pflegen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mahgut ist abzuführen. Ein Mulchen der Flächen darf nicht erfolgen. Auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Der Ausgleichsbedarf von 3.210 m² ist durch die 3.214 m² große Ausgleichsfläche (anrechenbarer Ausgleich) erbracht.
Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
1.9 Wasserwirtschaft Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl 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. - Tiefgründige Fundamente sind auf eine maximale Tiefe von 1,60 m zu beschränken; Transformatoren sind als Trockentransformatoren oder Transformatoren mit Esterfüllung auszuführen. - Für die Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne jegliche Zusätze verwendet werden. - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Grundstücksflächen verboten.
1.10 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzungen der Folgenutzung Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Marklkofen im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung 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 Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Ausgleichsflächen sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten.
1.11 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.
1.12 Werbeanlagen Werbeanlagen sind unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE
2.1 Landwirtschaft Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler 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 landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft 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 Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.
2.2 Energie Mittel- und Niederspannung: Es ist vorgesehen, eine Transformation auf dem Plaungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstation benötigt der Vorhabensträger, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm.
2.3 Blendwirkung Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechend entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.
2.4 Wasserwirtschaft 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 Landstut zu informieren.
2.5 Bodendenkmäler Für die Errichtung der Anlage bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auf dem Landesamt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“
Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
2.6 Altlasten Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Dingolfing-Landau zu verständigen.
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 Elektrische Leitungen Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV/Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden.
2.9 Brandschutz Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen. Diese ist auch der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.
Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.
2.10 Telekom Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

VERFAHREN	
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.	
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.	
6. Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.	
Gemeinde Marklkofen, den	Peter Eisgruber-Rauscher, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt	
Gemeinde Marklkofen, den	Peter Eisgruber-Rauscher, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 wird hingewiesen.	
Gemeinde Marklkofen, den	Peter Eisgruber-Rauscher, 1. Bürgermeister
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO Erneuerbare Energien Solarpark Schloßstraße – Warth"	
Gemeinde:	Marklkofen
Landkreis:	Dingolfing-Landau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Entwurf 16.02.2021	
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. Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden. Unbeherrschbar: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.	
Entwurfsskizzen: Domus-Gewerbspark 5, 94486 Osterhofen FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77 E-MAIL: info@geoplan-online.de Geplan AG, Projektleiter 1:1000 Projekt : SOLEA-AG, PV-Marklkofen-Steinberg Datei : LBP-1000_5_PLT P2011160	