



**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Nutzungsschablone**

Sondergebiet	So	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	Ah 3,00	max. Höhe von Solarmodulen 3,00m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Baugrenze für Module und Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformator)
- Umzäunung
- Einfahrtsbereich (Anlagenerichtung und Pflegemaßnahmen)
- Zufahrt, Ausführung als Schotterrasen
- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitanlagen, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe: 5.049 m² (vorläufig, endgültige Klärung bis zur Entwurfsfassung)
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
- A** Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 5 m
- B** Pflanzung eines Feldgehölzes mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil 10%; Lage im Kernbereich der Pflanzung
- C** Pflanzung einer 1-2 reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen
- 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 3 Jahr 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 Schlegelmulchdüngern; je Mähgang sind 5% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen)
- Entwicklung eines Saumstreifens Begrünung wie Extensivwiese; Pflege durch Herbstmahd im September von je 3/4 der Fläche (rotierender Brachesteil); das Mähgut ist abzutransportieren
- Anlage eines Reptilienhabitats gemäß Schemadarstellung in der Begründung; weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen
- Erhalt der vorhandenen Hecke

**nachrichtliche Darstellungen, Hinweise**

- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
- Vorschlagbereich für noch erforderliche Ausgleichsflächen (Extensivwiesenentwicklung, Gewässerbegleitgehölz, Auwald); noch erforderlicher Kompensationsbedarf 2.024 m²
- geplante Modulordnung: Gesamtleistung 1,94 MWp
- Grenze des 110 m-Korridors zur Bahnlinie
- E** Einspeisepunkt

**Festsetzungen durch Text**

**T1 Festsetzungen Städtebau**

- T1.1** Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 2702 (Teilfläche), 2765, 2766 (Teilfläche), 2767, 2768 und 2770 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 3,0 m.  
Grundflächenzahl 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.  
Zaunlatten 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 Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde (sofern die Gemeinde Marklkofen eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsreste sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.  
Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung 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 Bereich der Grünflächen.
- T2.2** Bodenschutz  
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 Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region.  
Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (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, Unterebenen der 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 möglich mit max. 0,8-1,0 GV/ha. 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.  
Bei gruppenweiser Pflanzung von Heistern 3,0 m.  
Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten je Pflanzzone zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden.  
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.  
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.  
Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umrbeitszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/5 der Gehölzfläche auf den Stock gesetzt / zurück geschnitten werden.

**T2.6** Anlage von Reptilienhabitaten

- In den durch Planzeichen festgelegten Standorten sind Reptilienhabitate gemäß Schemadarstellung in der Begründung anzulegen. 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.

**Liste der zu verwendenden Gehölze:**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn
<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>	Kriechrose
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie, Roterle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzäpfel
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahnkirsche
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

**Präambel**

Die Gemeinde Marklkofen erfasst 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 (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Verfahrensvermerke**

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Wallersdorf, den .....
- 7 Ausgefertigt Marklkofen, den .....
- 8 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanaufstellung ist damit in Kraft getreten. Marklkofen, den .....

Peter Eisgruber-Rauscher (Erster Bürgermeister)

Deggendorf, den .....

Fritz Halsler (Planverfasser)



Projekt:  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Sondergebiet Erneuerbare Energien  
Solarpark Johannisschwimmbach  
Gemeinde Marklkofen

Planinhalt:  
Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Datum:  
17.03.2020  
Planung:  
halse, augustin  
Bearbeitung:  
halse, augustin  
Plannummer:  
2956\_GOP3

Team Umwelt Landschaft  
Fritz Halsler und Christine Gronow  
digi.Land, Landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggenorf  
Tel: 0991/3830433 Fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

