



Teilgeltungsbereich 1 Gebrontshausen

MARKTGEMEINDE WOLNZACH - LANDKREIS PFAFFENHOFEN a.d. ILM, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DIE 'PHOTOVOLTAIK - FREIFLÄCHENANLAGE BEI HÜLL' GEMARKUNG GEBRONTSHAUSEN FLUR 386, 387, 389 u. 388, GEMARKUNG OBERLAUTERBACH FLUR 244

Preamble
 Die Marktgemeinde Wolnzach im Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 145 'Photovoltaik - Freiflächenanlage bei Hüll' als Satzung
 Bestandteil der Satzung
 - vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 145 'Photovoltaik - Freiflächenanlage bei Hüll'
 in der Fassung vom 07.06.2018
 - Blendgutachten Firma Eigenschek GmbH Nr. 3180185 vom 18.04.2018
 Mit beigefügt sind
 - die Begründung in der Fassung vom 07.06.2018
 - der Umweltbericht in der Fassung vom 07.06.2018
 - Geländeschnitt

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modulischen Trafostationen und Anlagenzaun, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.
- Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Teil Gebrontshausen gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
- Trafostation - Nebenanlage
 Die Trafostation darf die Modulische in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche beträgt maximal 45 m². Das Dach wird als Sattel- oder Pultdach ohne Metallendeckung ausgeführt. Die Fassade mit Dach darf weiß bis dunkelgrau gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschlüssen und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungsschablone
 - Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
 - zulässige Gewerbebetriebe
 - maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
 - Grundfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Umzäunung der Anlage 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunung 17.028 u. 4.834 m²
 - Ausführung als mindestens 3 m hoher Blendschutzzaun; genaue Lage und Höhe wird entsprechend Blendgutachten ausgeführt, Teilgeltungsbereich 1

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - private Verkehrsfläche, Feuerwehrzufahrt Schotterweg, Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserundurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6
 - Einfahrtsbereich Tor
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen
extensive Grünlandflächen
 - private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB), Extensives Grünland, Saumbereiche, Strauchhecken.
 - Pflanzung autochthoner Sträucher als Strauchhecke zu Eingrünung; Beachtung der gesetzlichen Abstandsregeln
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flurkarte mit Flurnummern
 - Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modulischen und Trafostationen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modulischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.
 - Einfriedigung**
 Eine Einfriedigung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigenschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.
 - Regenwasser**
 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unversuchtes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst brennlich und über die belebte Bodenzone versickert. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrlinie als unbefestigter Grünweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser gezielt ab- oder einleiten. Die Trafostationen werden erhöht angeordnet und nicht in Abflussmulden, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden.
 - Geländeoberfläche**
 Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.
 - Flächenversiegelung**
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modulischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.
 - Verkehrsfächen private Zufahrt**
 Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die 'Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr' eingehalten werden.



Teilgeltungsbereich 2 Oberlauterbach

- Grünordnung**
 Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- Grünflächen**
 Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotyp GE herzustellen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähegut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
- Ansaat**
 Für die Ansaat der Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) mit Nachweis zu verwenden. Alternativ kann für alle Extensivwiesen auch eine Eigenentwicklung ohne Ansaat oder das Aufbringen von Naturgemischen vorgenommen werden.
- Artenliste für Strauchpflanzungen** (siehe Ziffer 6.2)
 Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Wuchsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB)

Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn	Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster	Lonicera xylosteum - rote Heckenkirische
Prunus spinosa - Schlehe	Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose	Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball	Salix caprea - Salweide

 Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 2xv., mb, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

Als Eingrünung und Abschirmung ist entlang dem Zaun auf 5,5 m sowie bei Teilgeltungsbereich 2 auf 5,0 m Breite eine 3-reihige Strauchhecke, Biotyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Die Strauchhecke ist mit autochthonen Sträuchern anzulegen und soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern und den Sichtschutz verbessern. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mb, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt bei versetzter Pflanzung 1,0 m. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Als Pflege ist ein Stocktrieb zu empfehlen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungsphase vor Wildverbiss zu schützen. Die Entwicklungsdauer beträgt für die Hecke 20 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden
 In Teilgeltungsbereich 2 ist im Westen und Norden der Anlage ein Saumbereich als magerer Altgrasbestand und Grünlandbrache, Biotyp GB, entwickelt werden. Der Bereich ist in jährlich wechselnden Bereichen alle 2 Jahre zu mähen. Mahdzeitpunkt ist im Herbst, das Mähegut ist bis spätestens 14 Tage nach dem Schnitt aufzunehmen und aus den Flächen zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Die Entwicklungsdauer beträgt voraussichtlich 15 Jahre.

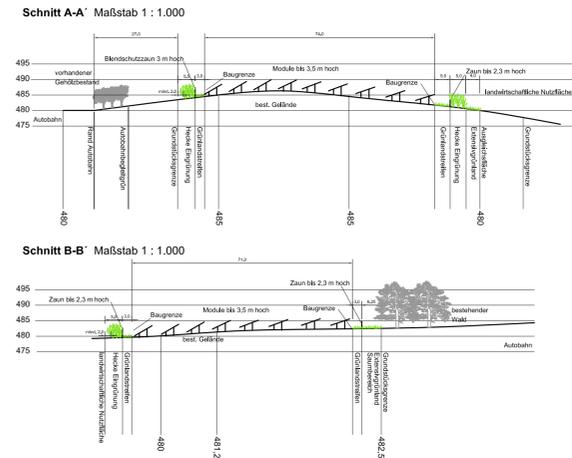
III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
 Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
Alltasten
 Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Alltastkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Alltasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.
Vermessung, Grenzverlauf
 Vor Baubeginn muß die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden. Innerhalb der Bauverbotszone (40 m-Bereich) des befestigten Fahrbahnrandes der Autobahn sind nur Module und Einzäunungen der PV-Anlage erlaubt.
Anschluss an das Stromnetz
 Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage.

Immissionsschutz
 Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen. Bei Teilgeltungsbereich 2 fällt das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage leicht nach Südosten ab. Die bestehende Wohnbebauung liegt rund 160 Meter entfernt, südöstlich der Photovoltaikanlage. Zur Abschirmung wird entlang des südlichen Anlagenzauns eine 5 m breite Strauchhecke gepflanzt. Durch den Abstand zur Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass von der geplanten Photovoltaikanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnbebauung durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen werden. Bei Teilgeltungsbereich 1 besteht keine Wohnbebauung im Bereich der geplanten Anlage. Der Abstand zur Autobahn beträgt mindestens 20 m. Entlang der Abzäunung wird zur Abschirmung eine dichte Strauchhecke angelegt. Durch die Abpflanzungen mit 3-reihigen Hecken soll eine Eingrünung erreicht werden. Damit ausgeschlossen wird, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) kommt, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen, wurde ein Blendgutachten beauftragt. Das Blendgutachten Nr. 3180185 des Büro für Eigenschek stellt fest, dass bei den geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen Hüll Blendungen ausschließlich vom Anlagenteil Gemarkung Gebrontshausen auf die südlich davon gelegene Autobahn 93 aufreten können. Um diese Blendungen auszuschließen, ist ein Blendschutzzaun im westlichen, südlichen und östlichen Bereich der PV-Anlage erforderlich.
Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung
 Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Stein-schlag und möglicher Verschmutzungen hinzunehmen, die bei einer ordnungsgemäßen Bodenbearbeitung oder Benutzung der Feldwege entsteht. An Waldrändern muss mit der Gefahr von Windbruch gerechnet werden.

Begleitgrün der Autobahn
 Bei Beschattung der Photovoltaikanlage durch das Begleitgrün der Autobahn kann kein Anspruch auf Auslichtung u. Abholzung bestehender Bepflanzung geltend gemacht werden. Sie kann nicht als Blendschutz angesetzt werden.
Sparten, Leitungen
 Vor Baubeginn ist vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchzuführen und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen einzuholen und zu beachten. Innerhalb des Grundstücks der A 93 ist mit Leitungen zu rechnen, es darf kein Eingriff innerhalb dieser Flächen erfolgen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch keine Sparten bekannt.
Brandschutz
 Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandrats hinsichtlich Feuerwehrrichtplan und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Feuerwehrzufahrten sind unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bis zur Toranlage herzustellen. Trafostationen sind im Bereich der Zufahrten, außerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich), anzuordnen.

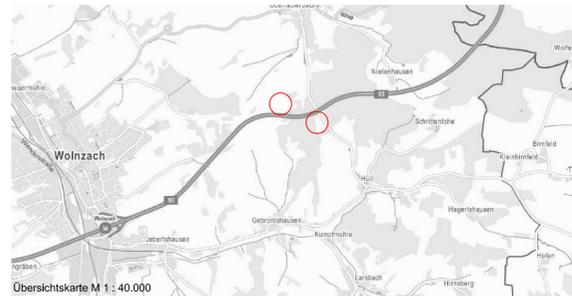
IV. GELÄNDESCHNITTE



V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 hat in der Zeit vom 09.03.2017 bis 12.04.2017 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 25.11.2016 hat in der Zeit vom 09.03.2017 bis 12.04.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.03.2018 bis 11.04.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.03.2018 bis 11.04.2018 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Marktgemeinde Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.06.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2018 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wolnzach, den (Siegel)
 1. Bürgermeister Jens Machold
 (Siegel)
 9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Marktgemeinde Wolnzach, den (Siegel)
 1. Bürgermeister Jens Machold



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MARKTGEMEINDE WOLNZACH Nr. 145

SONDERGEBIET PHOTVOLTAIK - FREIFLÄCHENANLAGE BEI HÜLL FLUR 386, 387, 389, 388 und 244

Dipl.-Ing. STEFAN JOVEN
 PLANUNGSBÜRO
 Landschafts-, Freiraumplanung
 Wasser-, Tiefbau
 Ingeborgstr. 22
 81825 München
 Mobil (0172) 2728887
 Telefon (089) 43987339