MARKT WOLNZACH - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM, VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 166 `PHOTO-VOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE BRUCKBACH´

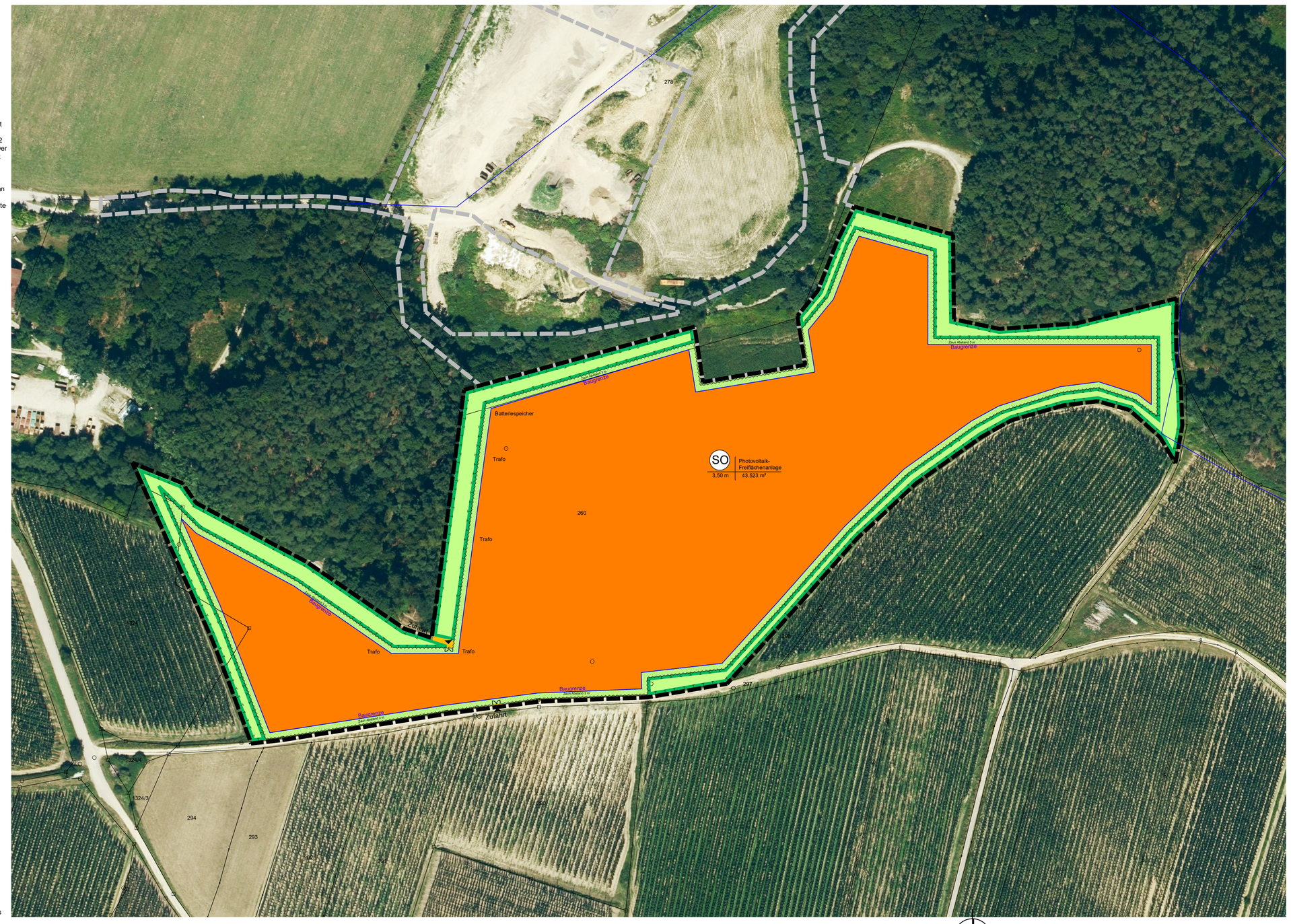
Präambel

Die Marktgemeinde Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen s. d. Ilm, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619). Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, (GBVl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1507), diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bruckbach" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.03.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung. Bebauungsplan mit: I. zeichnerischem Teil im Maßstab 1 : 1.000 und II. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten. Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 SO — Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit Solarmodulen auf starren Modultischen, Batteriespeicher, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bruckbach" ist ab In-Kraft-Treten für 30 Jahre zulässig. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

1.3 Trafostation - Nebenanlage
Die Trafostation darf die Modultische in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche pro Trafostation beträgt maximal 45 m². Das Dach ist als Sattel- oder Pultdach ohne Metalleindeckung auszuführen. Die Fassade mit Dach darf weiß oder matt in Pastellfarben gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschlüssen und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage 2,30 m hoch, Fläche innerhalb der Umzäunung 47.895 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserdurchlässiger Bauweise, Abflussbeiwert maximal 0,6

4.2 Einfahrtsbereich Tor

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen

5.2 private Grünflächen
extensive Grünlandflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage

6. 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)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB). Grünlande.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geltungsbereich des Bebauungsplans 135

Flurkarte mit Flurnummern

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule. Zulässig ist auch eine Ost-Westausrichtung

Flurwege

Nachrichtlich, Verlauf einer Hauptwasserleitung DN 300, Lage ungenau

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Bebauung**

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Batteriespeicher, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,7 m einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Batteriespeicher sind auf einer Flächengröße von maximal 200 m² zulässig. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden. Es sind beschichtete Rammpfähle zu verwenden.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zäunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg anzulegen. Es sind keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen und Batteriespeicher sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.

1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, 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.

2. **Verkehrsflächen**

2.1 **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. Eine Feuerwehrzufahrt ist bis zur Toranlage herzustellen.

3. **Grünordnung**
Die Baufeldfreimachung nicht darf nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Anlage umzusetzen. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU 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 Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

3.2 **Ansaat**
Für die Ansaat der Modulflächen ist standorttypisches kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Kleegras ist auszuschließen. Für die Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Wiesensaatgut (Herkunftsregion 16 unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit Herkunftsangabe zu verwenden.

4. **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**
Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Sondergebiet Nr. 166 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bruckbach" sind Flächen für den Ausgleich von 9.579 m² bereitzustellen.
Die im folgenden aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Teilflächen Fl. Nr. 260 und 278 in der Gemarkung Burgstall.

5. **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsfläche ist mit dem Entwicklungsziel extensiven Grünlands herzustellen. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni zu erfolgen, die zweite Mahd frühestens ab Mitte August. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

6. **Blendschutz**
eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder unzulässige Blendeinwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Autobahn oder Straßen durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.

7. **Lärmschutz**
Der Beurteilungspegel der von Batteriespeicher und Trafos ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts und für ein Dorf-/Mischgebiet (MD) 54 dB(A) und 39 dB(A) nachts nicht überschreiten. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein. Der Betreiber der Anlage ist für die Einhaltung der Richtwerte verantwortlich.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Werden bei Bodenarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Sarten, Freileitungen
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den Sicher- heitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind keine Spartenleitungen bekannt.

Kreisbrandrat
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belange des Kreisbrandrats verantwortlich. Die Abzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Eine Feuerwehrzufahrt ist unter Beachtung der ´Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr´ bis zur Toranlage herzustellen. Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuer wehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrplan ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebrach sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Altlasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu melden.
Bei Geländeauffüllungen darf nur schadstofffreier Boden ohne Fremdanteile verwendet werden.

Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muß die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

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.

Bodenbelastung
Die Rammpfähle sind mit Magnelis beschichtet zu erstellen, um einen Zinkeintrag in den Boden zu verhindern. Synthetische Reinigungsmittel für die Module sind verboten.

Immissionsschutz
Die Module der geplanten Anlage sind nach Süden ausgerichtet. Die nächste Bebauung liegt 120 m westlich der Module. Zum Ortsrand bestehen dichte Gehölzbestände, die einen Sichtschutz bieten. Durch den Mindestabstand von 250 m zur Autobahn wird davon ausgegangen, dass von der geplanten Photovoltaikanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Straßen durch Lichtimmissionen (Blendwirkung, Reflexion) ausgehen werden.
Sollten Blendungen auftreten, die Verkehrsteilnehmer auf der A 9 oder auf der Kreisstraße in ihrem Fahrverhalten beeinträchtigen oder unzulässige Blendungen an Gebäuden darstellen, hat der Betreiber der Anlage auf eigene Kosten Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.
Batteriespeicheranlagen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutz- technik entsprechen und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der von Batteriespeicher ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenen Immissionsorten die reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts und für ein Dorf-/Mischgebiet (MD) 54 dB(A) und 39 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (s. TA Lärm Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. TA Lärm Nr. 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein. Der Betreiber der Anlage ist für die Einhaltung der Richtwerte verantwortlich.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung
Die geplanten Photovoltaikanlagen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist die Gefahr von Steinschlag und möglicher Verschmutzungen z.B. durch Staub hinzunehmen, die bei üblicher Flächenbewirtschaftung oder Benutzung der Feldwege entstehen kann. Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen jederzeit gewährleitet bleiben.
Der Anlagenbetreiber ist sich der Gefährdung durch Windwurf an den Waldrändern bewusst.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen rechtlich gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundeigentümers in das Grundbuch gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Ausgleichsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Stadt unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet werden.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 sonstigen 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 ausgelegt.

6. Die Stadt Wonzach hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.

Markt Wolnzach, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Jens Machold

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahren ausgefertigt.

Markt Wolnzach, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Jens Machold

8. 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 Marktgemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Wolnzach, den .....

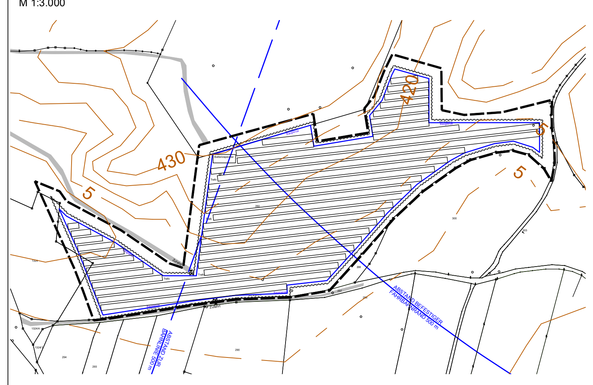
(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Jens Machold

Übersichtskarte M 1 : 20.000 (Quelle, Bayerisches Vermessungsamt)

Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:3.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG UND INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MARKTGEMEINDE WOLNZACH

SONDERGEBIET ENTWURF

PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE BRUCKBACH

FLUR 260 und 278, GEMARKUNG BURGSTALL

Dipl. Ing. STEFAN JOVEN
PLANUNGSBÜRO
Landschafts-, Freiraumplanung
Wasser-, Tiefbau

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (01172) 27 28 887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 20.05.2025