

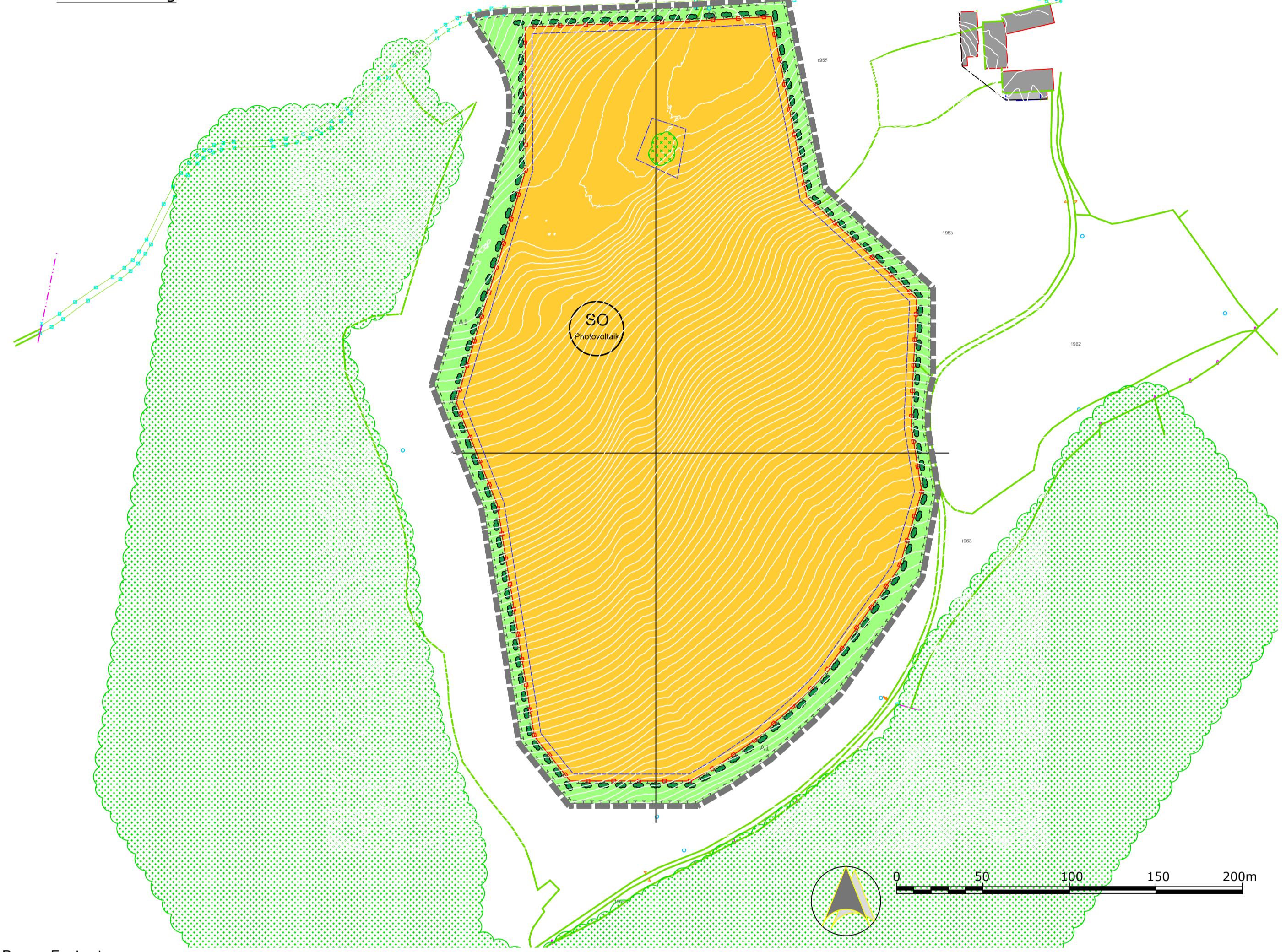
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.163  
'Sondergebiet Agri-Photovoltaik Freiflächenanlage bei Egg'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Wolnzach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

**SO Photovoltaik**  
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1965, 1955 (TF) und 1953 (TF) Gmk. Gebrentshausen.

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" dienen der Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Ertragsnutzung.

In den Sondergebieten ist die Errichtung von freistehenden (gebaudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen einschließlich Nebenanlagen, insbesondere zur Fortleitung, Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie wie Transformatoren, Speicher und Energiezentralen (Gebäude), sowie Wege und Einfriedungen zulässig.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau  
Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2059 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Zustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,60

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Dabei ist die Vollsiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudemfundamente zu beschränken. Es sind 11 Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bodensorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigeschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunposten erlaubt. Die Unterkante des Zaines ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen. Sicherungsmaßnahmen gegen Wolfsübergriffe sind dann zulässig, wenn die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeneveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem 2. Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 3. und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sicherfahiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietzufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen ablehnende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass auch kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

7.4 Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der notwendige Ausgleich wird auf internen Teilläufen des Geltungsbereiches erbracht.  
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

A1: Entwicklung von Extensivgrünland  
Nach der Aussaat ist ein Schräpfchnitt durchzuführen und die Fläche in den ersten drei Jahren dreimal jährlich zu mähen. Anschließend ist der Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweisündig (erster Schnitt wetterabhängig zum 01. Juli; zweiter Schnitt ab 15. August) gemacht, das verbleibende Viertel einsündig (ab 15. August). Zwischen erstem und zweitem Schnitt sollten mindestens 6 bis 8 Wochen liegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verteilung der ein- bzw. zweisündigten Teilläufen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.  
Unerwünschte Beikräuter (z.B. flachenhafte Ausbreitung des Jakobskreuzkrautes) und aufkommende Neophyten (z.B. Indisches Springkraut, Herkulesstaude/Riesenbärenklau, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche sowohl während der Bauphase als auch während dem Betrieb der Anlage frühzeitig zu bekämpfen.

A2: Flächeneingrünung mit Heckenzäunen

Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.  
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.2 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweisündig (erster Schnitt ab 01. Juli; zweiter Schnitt ab 15. August) gemacht, das verbleibende Viertel einsündig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweisündigten Teilläufen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.  
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut; Herkulesstaude; Kanadische Goldrute; Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.

8.3 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

9. Immissionschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzspaltungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendwirkung erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt Wolnzach vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.

9.3 Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

1

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

D. Verfahrensvermerke

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungbeschluss wurde am ..... 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 ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Markt Wolnzach, den .....
1. Bürgermeister Jens Machold
  7. Ausgefertigt
- Markt Wolnzach, den .....
1. Bürgermeister Jens Machold
8. Der Satzungsbeschluss 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 jedermann's Einsicht bereithalten 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.
- Markt Wolnzach, den .....
1. Bürgermeister Jens Machold
- Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....
- NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN

Planblatt 1/2

Nr. 163  
"Sondergebiet Agri  
Photovoltaik Freiflächenanlage  
bei Egg"

Markt Wolnzach

Marktplatz 1, 85283 Wolnzach  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Vorentwurf: 14.05.2024  
Entwurf: 29.04.2025  
Endfassung: