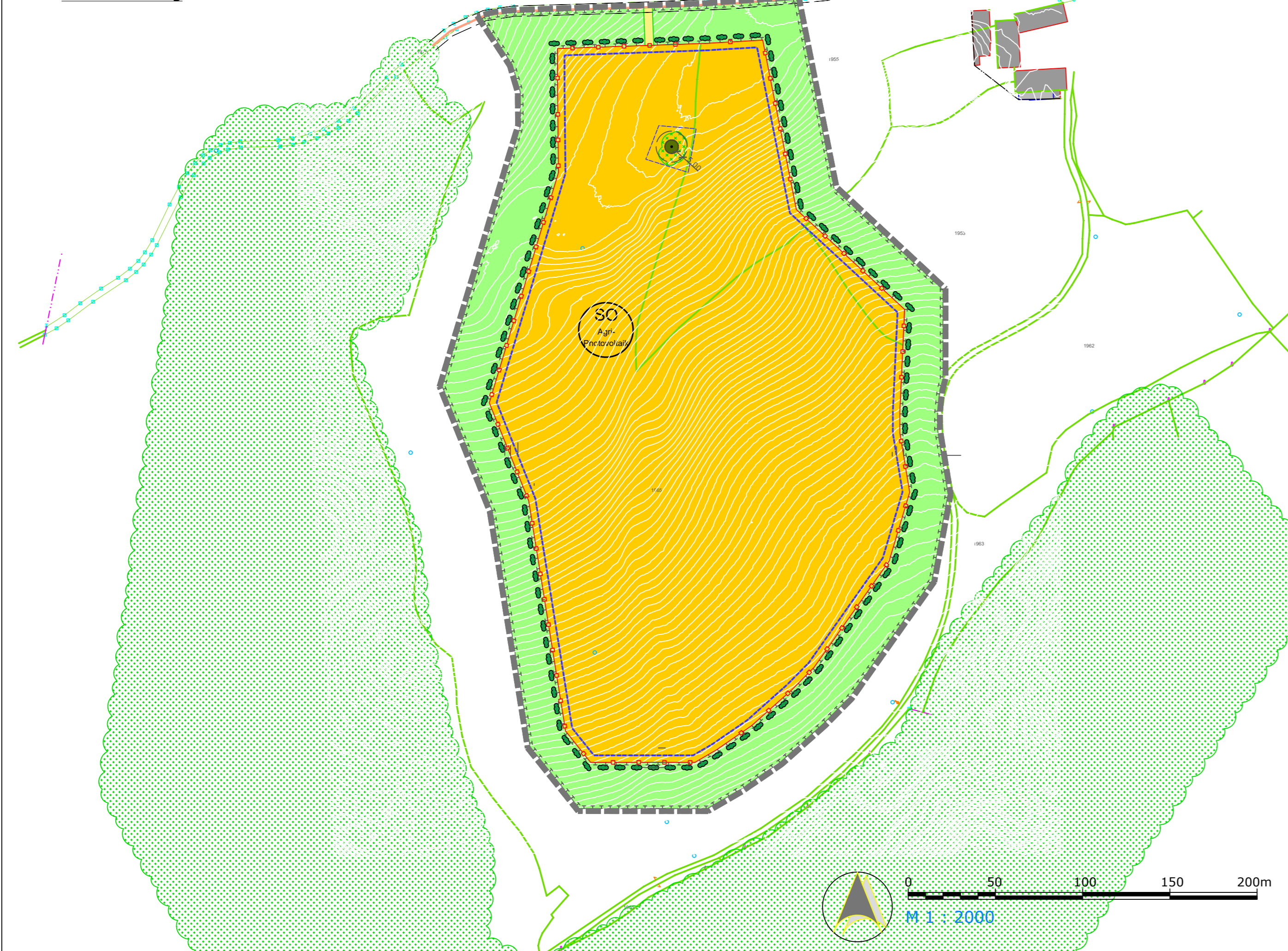


**Sondergebiet Agri-Photovoltaik**

**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 (PlanV 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**

1.1 Sondergebiet Agri-Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1965, 1955 (TF) und 1953 (TF) Gmkg. Gebrontshausen.

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 (gebäudeunabhängigen) 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 Urzustand zurückzusetzen. 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) = **0,55**  
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 Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind 11 Gebäude für Trafo und ähnliche Technik sowie Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 20 m² zulässig.  
Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikanlage einschließlich Tragkonstruktion, gemessen zwischen der geplanten Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 4,30 m. Die Unterkante muss mindestens 2,10 m über dem geplanten Boden liegen.  
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.

2.3 wasserempfindliche Anlagenteile im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeneiveau müssen um min. 30 cm über Planungsgelände erhöht errichtet werden

**3. Baugrenze**

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

**4. Gestaltung baulicher Anlagen**

**4.1 Dachausbildung**

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

**4.2 Fassaden**

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig. Die Fassadengestaltung kann auch mit einer Holzverschalung ausgeführt werden

**4.3 Werbeanlagen**

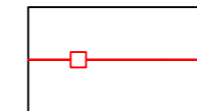
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

**5. Örtliche Verkehrsflächen**

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

**6. Einfriedungen**



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz 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 Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes 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**

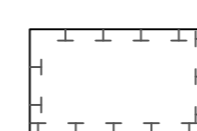
7.1 Im Bereich der baulichen Anlagen darf das natürliche Geländeneiveau maximal um 0,50m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Etwaige Geländeänderungen sind mindestens einen Meter vor den Grenzen zu benachbarten Grundstücken auf das natürliche Geländeneiveau zurückzuführen und mit einer natürlichen Böschung auszubilden. Geländemodellierungen sind ausschließlich bei technisch zwingender Notwendigkeit zulässig und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem 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 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 sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende 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 Grundwasser-schwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten oder eine geeignete Beschichtung zur Minimierung von Auswaschungen zu verwenden.

**8. Landschaftspflege/Grünordnung**

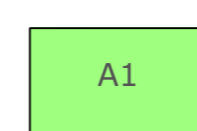


8.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

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 Teilflächen des Geltungsbereichs erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

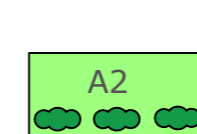


A1: Entwicklung von Extensivgrünland

In den ersten drei Jahren ist die Fläche mit Sommergerste zu bestellen, diese ist zur Milchreife zu ernten und von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und Herbiziden ist nicht zulässig. Im Folgejahr ist eine Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung für Magerrasen, basenreich und mit einem Kräuteranteil von 50 % durchzuführen.

Pflege bzw. Bewirtschaftung:

Der Aufwuchs ist einschürig jährlich nicht vor dem 15.07. zu mähen (insektenschonendes Mähwerk, Messerbalken) und das Mähgut abzutransportieren (kein Mulchen). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknocherich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 GVE/ha zulässig.



A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

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. Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

**8.2. Vermeidungsmaßnahmen (laut saP Stand 04/2025)**

**MO1:** Die Gehölze, insbesondere die solitäre Eiche im Norden, müssen mit direkt angrenzender Vegetation in ihrer Funktion als Habitat für Vögel erhalten bleiben. Hierzu darf während und nach den Bauarbeiten keine Schädigung der Gehölze eintreten und die direkt an Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien lagert werden. Zu den Gehölzen ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten, um eine Störung und Beeinträchtigung der Vögel zu vermeiden. Hierzu ist ein nicht verrückbarer Bauzaun zur Abgrenzung des Pufferstreifens aufzustellen. Die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 ist zwingend einzuhalten.

**MO2:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

**Weitere Maßnahmenvorschläge (laut saP Stand 04/2025)**

**MO3:** Auf allen Randstreifen des untersuchten Areals, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege, sollten Blühflächen erhalten bleiben. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Mahd sollte mit einem Balkenmäher durchgeführt und anschließend das anfallende Mähgut entfernt werden. Die Mahd ist frühestens ab Anfang August vorzunehmen.

**MO4:** Die zum in den Waldrand integrierten Flachwassertümpel führenden Waldwege, die teilweise stark beschattet sind und im Umfeld des südlichen Untersuchungsgebiets-randes verlaufen, dürfen zum Zeitpunkt der Laichwanderungen von Amphibien nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden.

**8.3. Verwendung von Regio - Saatgut**

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut aus Ursprungsgebietes 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden.

**9. Immissionsschutz**

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 Gehölzplantzen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendchutzmaßnahme 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 reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Dorfgebiet von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts eingehalten. 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. 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.

9.4 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsverfahrensvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.  
Mäharbeiten sind nur werktags im Tagzeitraum (07:00 bis 20:00 Uhr) zulässig. Die Batteriespeicher sind entlang der westlichen Baugrenze anzuordnen. Eine Anordnung in den nördlichen und östlichen Randbereichen ist nicht zulässig. Eine konzentrierte Anordnung der Wechselrichter im östlichen Randbereich der Modulflächen ist ebenso unzulässig.

**Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



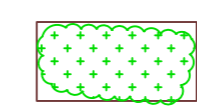
10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

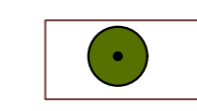
**C. Hinweise**

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. Bauphase muss die ungehinderte Befahrbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet sein.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. (Art. 8 BayDSchG)
- Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausge-schlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden
- Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
- Brandschutz: Es ist ein Feuerwehrplan vor Inbetriebnahme der PV-Anlage zu erstellen und der Kreisbrandinspektion zu übergeben.

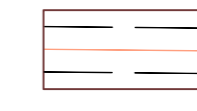
**Bestand - nachrichtlich**



Wald und sonstige Gehölzbestände



vorhandener Baumbestand zu erhalten, ist im Zeitraum einer Beweidung fachgerecht von Verbiss zu schützen



Kanalleitungen Schmutzwasser (Schutzbereich beidseitig 3m)

**D. Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2024 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 14.05.2024 hat in der Zeit vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 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 14.05.2024 hat in der Zeit vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 29.04.2025 gebilligten Fassung vom 29.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 28.08.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 29.04.2025 gebilligten Fassung vom 29.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2025 bis 28.08.2025 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 15.01.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Wolnzach, den 16.01.2026

1. Bürgermeister Jens Machold

7. Ausgefertigt

Markt Wolnzach, den 20.01.2026

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 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.

9. Markt Wolnzach, den .....

1. Bürgermeister Jens Machold

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den .....

E. Begründung siehe Textteil  
F. Umweltbericht siehe Textteil

Quellen:  
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand November 2024)  
- BayernAtlas (Internetdienst)  
- Geodatenonline (Internetdienst)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

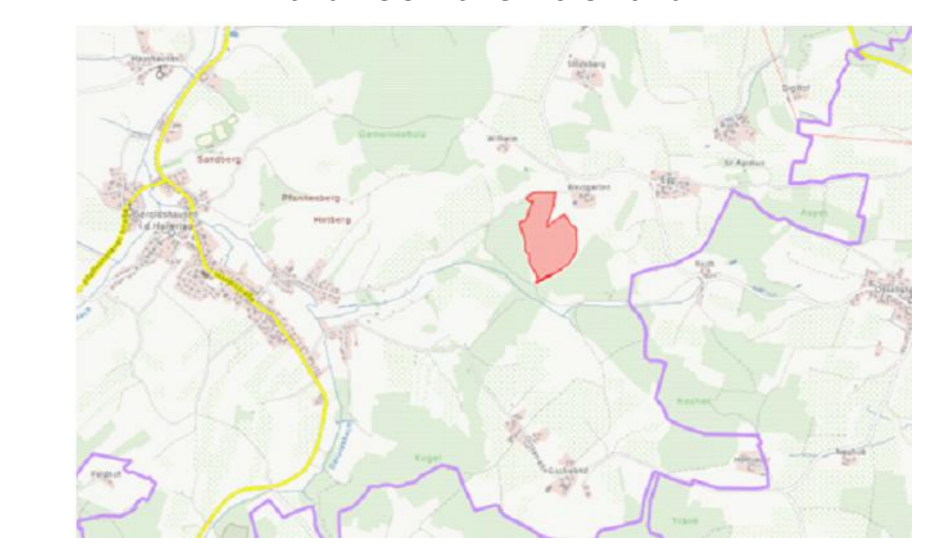
Planblatt 1/2

**Nr. 163 "Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage bei Egg"**



**Markt Wolnzach**

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



Vorentwurf: 14.05.2024  
Entwurf: 29.04.2025  
Endfassung: 15.01.2026

Planverfasser