

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Markt Wolnzach

27. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. 163 „Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage bei Egg“

Endfassung vom 15.01.2026

1. Anlass der Planaufstellung:

Dem Markt Wolnzach liegt ein Antrag der Firma Anumar GmbH vor, auf den Grundstücken Fl.Nr. 1965, 1955 (TF) und 1953 (TF), Gemarkung Gebrontshausen, südwestlich von Weingarten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.

Der Markt Wolnzach plant die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163

„Sondergebiet Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage bei Egg“ gemäß § 9 BauGB in diesem Bereich zur Deckung des Bedarfs an Flächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik).

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche Anlagen in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für die Nutzung der Sonnenenergie zur „Gewinnung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie“ fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Der Markt schließt mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger und Fristen zur Durchführung des Vorhabens geregelt werden. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss gem. § 20 BauGB abzuschließen.

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist unter der Voraussetzung, dass die Änderung des FNP im Vorfeld genehmigt wird, nicht genehmigungspflichtig.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den §§ 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anlage des Bauleitplans.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützten Biotop. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen im Vorhabengebiet.

Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 in Verbindung mit dem Hinweispapier „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 10.12.2021

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bauleitplan aufgenommen.

Schutzgut Boden

Da der Boden nicht vermehrbar ist, erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel sind und zudem ein enger Zusammenhang zu den übrigen abiotischen Schutzgütern besteht, steht bei der Prüfung der Auswirkungen der Vermeidungs- und Verminderungsaspekt im Vordergrund. Hierbei geht es

insbesondere um eine Begrenzung des Flächenverbrauchs; Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen; Schutz des Bodens und seiner Funktionen vor Stoffeinträgen und/oder Verdichtung.

Der Boden im Geltungsbereich ist durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt und weist keine besonderen schutzwürdigen Funktionen oder seltenen Bodenformen auf. Die Errichtung der Agri-PV-Anlage vermeidet flächenhafte Bodenversiegelung; die Modultische werden mittels Ramm- oder Schraubfundamenten gesetzt, wodurch lediglich geringfügige Bodenumlagerungen ohne dauerhafte Abgrabungen entstehen.

Die Begrenzung von Geländemodellierungen auf max. 0,50 m sowie der ausschließliche Einsatz inerten Materials verhindert zusätzliche Eingriffe.

Die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf Vegetationsflächen bleibt vollständig erhalten. Ein Eintrag von Zink aus verzinkten Stahlprofilen wurde fachgutachterlich als unbedenklich eingestuft.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendig; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtungen mit den anderen Schutzgütern wie dem Boden steht das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, keine Überschwemmungsgebiete, keine geschützten Feuchtbiotope und der Grundwasserstand befindet sich in ca. 25 m Tiefe.

Durch die aufgeständerte Konstruktion, die Spaltmaße der Module (15–20 mm) und die vollständige Entwässerung über die belebte Bodenzone entstehen keine Einschränkungen der Grundwasserneubildung oder des natürlichen Wasserhaushalts.

Versiegelungen beschränken sich ausschließlich auf die kleinen Technikgebäude. Bodensenken i. S. des Art. 16 BayNatSchG sind nicht vorhanden; natürliche Fließwege bleiben unverändert.

Schutzgut Luft/Klima

Neben Aussagen zu den Emissionen klimawirksamer Gase wie CO₂ etc. als Folge von ermöglichten Vorhaben sind auch Fragen zur Erhöhung der Lufttemperatur, zur Verringerung der relativen Luftfeuchte, zur Veränderung des Windfeldes oder zur Erhöhung von Turbulenzen zu beantworten.

Durch den Kontext zum Immissionsschutzrecht besitzt das Schutzgut Luft einen zusätzlichen Schutz durch das Verursacherprinzip. In der Bauleitplanung sind die allgemeinen Veränderungen durch Emittenten wie Haushalte, Verkehr, Gewerbe etc. zu beurteilen. Es sind Handlungskonzepte für eine Verringerung der Emissionen von Schadstoffen und/oder Gerüchen zu entwickeln.

Da die Fläche unversiegelt bleibt und die aufgeständerte Bauweise Kaltluftentstehung und -abfluss ermöglicht, ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen des lokalen Klimas.

Witterungsbedingt kann es während der Bauphase zu geringfügigen und temporären Staubemissionen kommen.

Im Betrieb führt die Anlage zu einer deutlichen Verbesserung der Klimabilanz, da die Stromerzeugung aus erneuerbarer Energie CO₂-Emissionen ersetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der langen Tradition des Naturschutzrechts sind Tiere und Pflanzen bei der Auseinandersetzung mit der Umwelt besonders im Bewusstsein verankert. Es geht darüber hinaus aber auch um den Artenschutz und die Belange von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Dies betrifft auch die Erhaltungsziele und den Schutzzwecken von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung wie der europäischen Vogelschutzgebiete sowie der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Das Gebiet stellt intensiv genutztes Grünland ohne besondere Biotopstrukturen dar und besitzt als Lebensraum geringe ökologische Bedeutung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand 04/2025) hat ergeben, dass für keine Anhang-IV-Art sowie für keine europäische Vogelart Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden (u.a. Pufferzonen um Gehölze, Schutzzeiten, kein Befahren im Laichwanderungszeitraum).

Die Ausgleichsmaßnahmen (A1 Extensivgrünland, A2 Heckenstrukturen) führen zu einer Verbesserung der Habitatqualität, steigern die Strukturvielfalt und schaffen neue Lebensräume.

Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung eines Bauleitplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Lärm, Erschütterungen oder gesundheitsgefährdende Emissionen werden weder im Bau- noch im Betriebszustand überschritten; dies wurde durch ein schalltechnisches Gutachten (IFB Eigenschenk, 15.10.2025) bestätigt.

Die Sichtbarkeit der Anlage ist aufgrund der topografischen Lage und der geplanten Eingrünung auf ein Minimum reduziert; Beeinträchtigungen des Landschaftsempfindens treten nur in geringem Umfang auf.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird häufig in enger Anlehnung an Tiere und Pflanzen beschrieben. Bestimmte Biotoptypen prägen auch bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Das Plangebiet verfügt über geringe landschaftsbildprägende Strukturen, wird jedoch durch umliegende Waldränder gut eingerahmt.

Eine mittlere Beeinträchtigung ergibt sich durch die sichtbare technische Nutzung, die jedoch durch Heckenpflanzungen (A2), Höhenbegrenzungen, gedeckte Farbgestaltung und Verbot dauerhafter Beleuchtung reduziert wird.

Die Fernwirkung ist aufgrund topografischer Abschirmung gering.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist bisher kaum ins Bewusstsein gedrungen, dass Kulturgüter üblicherweise unwiederbringlich sind und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwinden. Baudenkmäler, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler oder Bodenfunde bekannt. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe (< 0,5 m) ist das Risiko einer Beeinträchtigung äußerst gering. Vorsorge über Fundmeldepflicht nach Art. 8 BayDSchG ist im Bebauungsplan verankert.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Unter Berücksichtigung der geprüften Schutzgüter, der Bauweise der Agri-PV-Anlage sowie der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich insgesamt eine geringe bis mittel geringe Umweltauswirkung, die vollständig kompensiert wird. Die interne Ausgleichsbilanz weist sogar einen Überschuss von 3.930 Wertpunkten auf, womit die Eingriffsregelung vollständig erfüllt ist. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten; das Schutzgut Landschaft erfährt eine technisch bedingte, aber akzeptable mittlere Beeinträchtigung.

Gesamturteil: Die Planung ist umweltverträglich, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bleibt erhalten, erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB)
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Vorentwurf in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB)
- c) Die öffentliche Auslegung des gebilligten Bauleitplan – Entwurfs in der Fassung vom 29.04.2025 hat in der Zeit vom 17.07.2025 bis 28.08.2025 stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB)
- d) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplan – Entwurf in der Fassung vom 29.04.2025 hat in der Zeit vom 17.07.2025 bis 28.08.2025 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere auch die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen folgender Fachstellen berücksichtigt:

Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Ingolstadt	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen Regierung von Oberbayern
Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt - Regierung von Oberbayern Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Gemeinde Schweitenkirchen	Bayernwerk Netz GmbH Gemeinde Schweitenkirchen Abwasserzweckverband Geisenhausen-Geroldshausen
Abwasserzweckverband Geisenhausen-Geroldshausen	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung
LRA Pfaffenhofen - Bauleitplanung	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Untere Naturschutzbehörde
LRA Pfaffenhofen - Bodenschutz	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Unter Immissionsschutzbehörde
LRA Pfaffenhofen - Immissionsschutz	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Untere Bodenschutzbehörde
LRA Pfaffenhofen - Naturschutz	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Brandschutzdienststelle
LRA Pfaffenhofen - Brandschutz	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Untere Wasserrechtsbehörde Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Kreiseigener Tiefbau Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Energie- und Klimaschutz Bund Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Pfaffenhofen Ortsgruppe Wolnzach/Rohrbach Handwerkskammer München
	Zweckverband Wasserversorgung Hallertau, Landkreis Freising Bürger A

Belange der Raumplanung:

• Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

- Regierung von Oberbayern bestätigt: Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
- LEP-Ziele zu Klimaschutz & Ausbau erneuerbarer Energien werden erfüllt.
- Regionalplan RP10: Keine Beeinträchtigung von Sichtachsen, da Waldkulisse. Eingrünung empfohlen, wird berücksichtigt.

• Standortwahl / Flächeninanspruchnahme

- Freiflächen-PV möglichst auf vorbelasteten Flächen; hier landwirtschaftliche Fläche, aber räumlich geeignet.
- Zeitliche Befristung bis 2059 stellt Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung sicher.

• Multifunktionale Nutzung (Agri-PV)

- Empfehlung zur Kombination Stromerzeugung + Landwirtschaft wird erfüllt

Landwirtschaftliche Belange:

• Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche

- AELF weist auf hohe Bodenbonitäten (Ackerzahlen 46–65) hin und betont die Bedeutung dieser Flächen.
- Markt Wolnzach wägt ab: Agri-PV reduziert Flächenverbrauch (85 % weiterhin nutzbar).
- Rückbauverpflichtung gewährleistet spätere Vollnutzung.

• Erhalt der Bewirtschaftung angrenzender Flächen

- Staub, Steinschlag, Maschinenverkehr müssen vom Betreiber geduldet werden.
- Entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan ergänzt.
- Befahrbarkeit der Wege auch während der Bauphase sicherzustellen.

• Neophyten / Verunkrautung

- Forderung nach Vermeidung von Verunkrautung wird durch Festsetzungen zu Pflege, Bekämpfung und Kontrolle berücksichtigt

Forstwirtschaftliche Belange:

• Abstand zum Wald

- AELF Forsten fordert mindestens eine Baumlänge Abstand aufgrund Windwurfgefahr.
- Dieser Abstand ist im VuEP eingehalten.

• Keine Einschränkung der forstlichen Nutzung

- Forstliche Bewirtschaftung angrenzender Waldränder bleibt gewährleistet.

Naturschutz- und Landschaftspflege:

• Artenschutz / saP

- SaP bestätigt: keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen.
- UNB fordert: Präzisierungen zur landwirtschaftlichen Nutzung, Schutzabstand zur Kronentraufe, Ergänzungen zu Saatgut HK16 – wurden eingearbeitet.

• Kompensation & Eingriffsregelung

- UNB kritisierte zunächst die 50 %-Planungsfaktor-Reduktion; Gemeinde begründet Beibehaltung (Agri-PV, Minimierungsmaßnahmen, geringe Versiegelung).
- Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet:
- A1 Extensivgrünland (angepasst G213)
- A2 Hecke jetzt 3-reihig und mit korrektem Abstand.
- Farblich unterscheidbare Darstellung im Plan eingearbeitet.

• Eingrünung / Landschaftsbild

- Forderungen nach breiteren Hecken (bis 10 m) wurden geprüft; Gemeinde hält 5 m breite, 3-reihige Hecke aufgrund guter Waldeinfassung und Topografie für ausreichend.
- Blendgutachten: keine erhebliche Belästigung → Festsetzungen ergänzt, sowie Gutachten.

Weitere vorgebrachte Belange:

Immissionsschutz

- Lärm: Einhaltung TA Lärm; Festsetzungen wurden angepasst und präzisiert.
- Blendung: Gutachten bestätigt Unterschreitung der LAI-Grenzen; Bebauungsplan enthält Vorsorgepflichten.

Bodenschutz / Wasserwirtschaft

- Keine Altlasten; Hinweise zur Ersatzbaustoffverordnung und Zinkeintrag berücksichtigt.
- Versickerungsfähigkeit wird erhalten (Schotterrasen, keine Punktversickerung).
- Bei wild abfließendem Wasser: Anhebung wasserempfindlicher Bauteile um 30 cm eingearbeitet.

Brandschutz

- Zufahrten und Löschwasserbereitstellung gesichert; Hinweise in Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Technische Infrastruktur / Leitungsträger

- Schutzabstände zu Kanalleitungen, Stromleitungen etc. werden eingehalten.
- Hinweise des Zweckverbands Wasserversorgung wurden aufgenommen.

Bürgerbelange

- Ein Bürgerhinweis (Landschaftsbild, Erholung, Blendung) → Blendgutachten bestätigt Zumutbarkeit, Eingrünung reduziert Sichtbarkeit.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden zu einem mehr an Versiegelung führen.

Aufgestellt:

.....

Ort, Datum

.....

Bürgermeister

(Siegel)