MARKT WOLNZACH - LANDKREIS PFAFFENHOFEN A. D. ILM, BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS-PLAN Nr. 166 `PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHEN-ANLAGE BRUCKBACH´

Präambel

Die Marktgemeinde Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, erlässt gemäß § 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. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) 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 24.09.2024 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, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Photovoltaik-Freiflächenanlage Bruckbach" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

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. Baugrenze

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 48.364 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
Flurkarte mit Flurnummern
Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule. Zulässig ist auch eine Ost-Westausrichtung

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, Trafostationen, Batteriespeichern 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. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden. Die Rammpfähle sind mit einer Beschichtung auszuführen.

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 Zaunlinie muss bestehende Hecken und Ranken berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.

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 geplant. Es sind grundsätzlich keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Aufgrund der Topografie ist bei Niederschlägen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nebenanlagen wie Trafostationen dürfen nicht in Abflussmulden im Gelände errichtet und sollen erhöht gebaut werden, so dass kein Wasser eindringen kann.

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

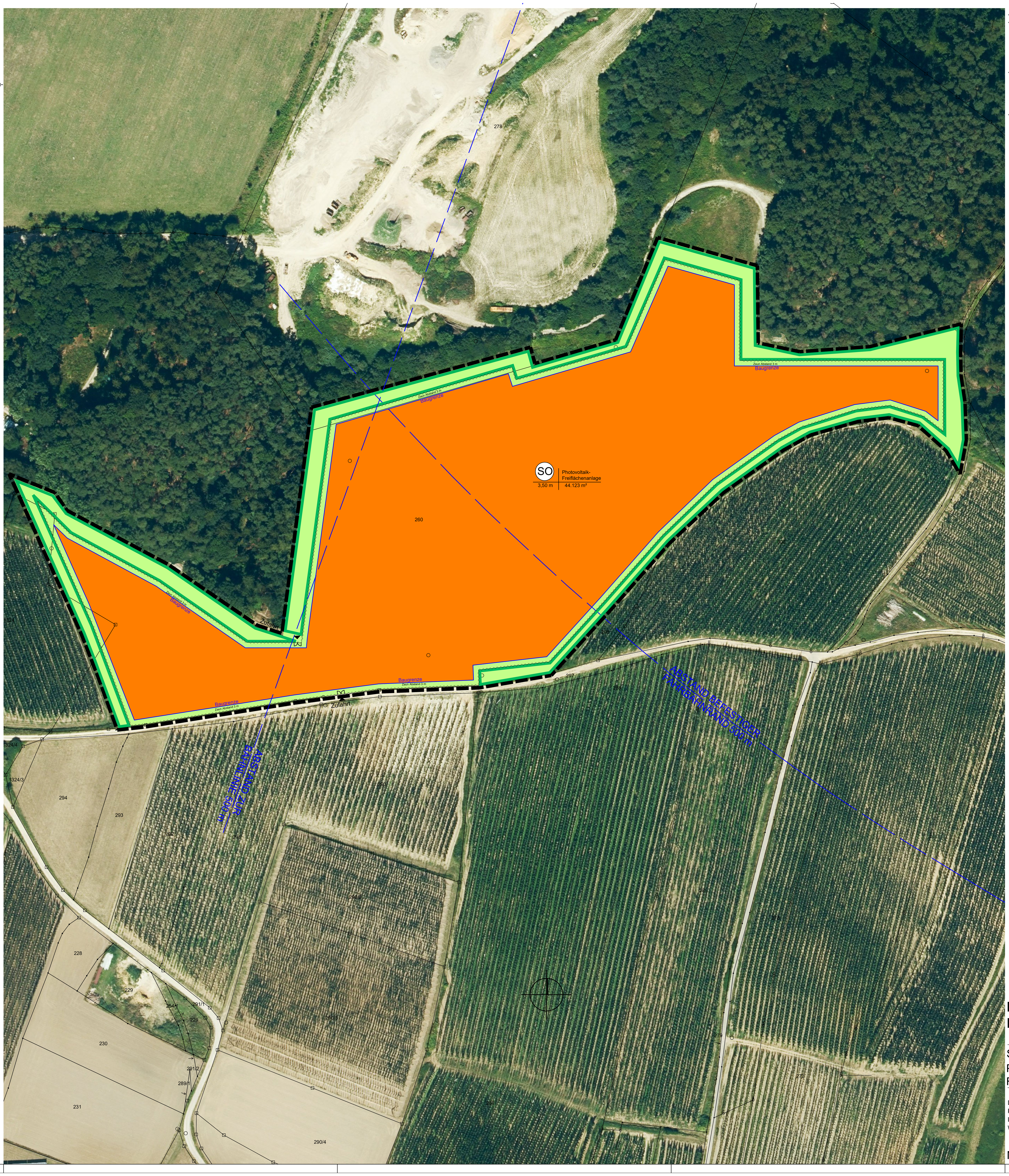
1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt 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**
Um Acker- und Heckenbrüter brüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst kurzfristig 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. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
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 kläuter- 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 naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**
4.1 **Ausgleichsbedarf**
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der eingezäunten Fläche, multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Aufgrund der Ausschlusskriterien für ungeeignete Bereiche, dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Photovoltaikanlage sowie der Vermeidungsmaßnahmen auf der Anlage liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2. Somit ergibt sich für die eingezäunte Fläche von 48.364 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 9.673 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf ist innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flur Nr. 260 und 278 in der Gemarkung Burgstall zu erbringen. Die Ausgleichsflächen betragen insgesamt 9.673 m² und befinden sich außerhalb der eingezäunten Anlagenbereiche.

4.3 **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.

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 angebracht 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.

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.

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.

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

BEBAUUNGS- UNG GRÜNORDNUNGSPLAN
MARKTGEMEINDE WOLNZACH, OBERBAYERN

SONDERGEBIET — VORENTWURF
PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE BRUCKBACH
FLUR 260 und 278, GEMARKUNG BURGSTALL

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

Ingeborgstr. 22
81825 München
Mobil (0172) 27 28 887
Telefon (089) 43987339

M 1 : 1.000

gezeichnet: am 24.09.2024