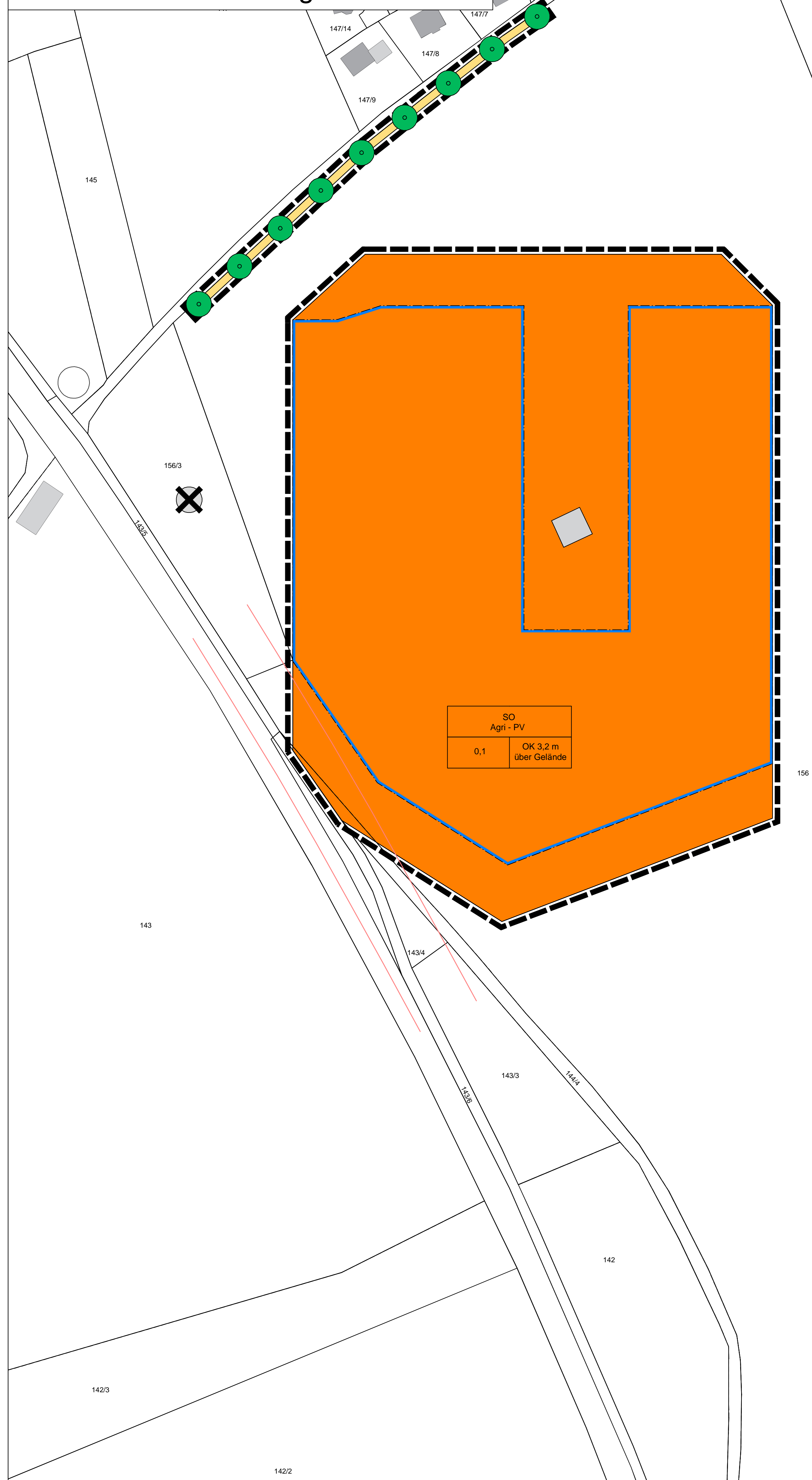


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Legende Planzeichen

gem. Planzeichenvorordnung vom 18.02.1990

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Agri-PV
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage", kurz Agri-PV
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ
Grundflächenzahl hier 0,1
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - Höhe baul. Anlagen**
Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen hier: 3,2 m
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- | Art der baul. Nutzung | |
|-----------------------|--------------------|
| GRZ | Höhe baul. Anlagen |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
 - Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - Altlast 77800144 ehemalige Hausmülldeponie

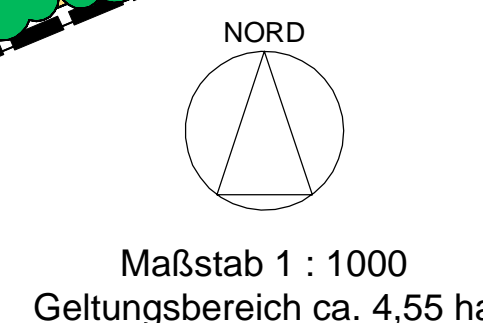
II. Hinweise

1. Bodenschutz

Die fortzusetzende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche erfordert eine besonders umsichtige Arbeitsweise, damit die Funktion des Bodens nur minimal unter den Baumaßnahmen beeinträchtigt wird. Dazu darf die Vorhabenfläche nur bei geringer Bodenfeuchte befahren werden. Dabei sind Raupenfahrzeuge den Radfahrzeugen vorzuziehen. Die Grabungstiefe ist auf 80 cm begrenzt. Bei Erdaushub ist Oberboden vom Unterboden zu trennen und in gleicher Weise wieder einzubauen und angemessen zu verdichten, dass die Wasserdurchlässigkeit nicht unterbunden wird. Leichte Setzungen können nachträglich ausgeglichen werden. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen, insbesondere die DIN 18320 Landschaftsbauarbeiten.

2. Eisenbahnanlage

Bei Bauarbeiten im Nähebereich von Eisenbahnanlagen sind besondere Vorsichts- und einschlägige Sicherheitsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die erforderlichen Bestimmungen besorgt und eingehalten werden. Insbesondere ist die Grundstücksgrenze der Bahnanlage für die Dauer der Baumaßnahme durch einen standsicheren Zaun zu sichern.



Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Gemeinde Wolfertschwenden erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023, des Art. 81 der Bayerischen Baunordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.06.2023, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 09.12.2022, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 08.12.2022 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.12.2022 den

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage" als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023 und die Planzeichenvorordnung - PlanzV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 14.06.2021, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und Teil D Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom _____.2024.

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen Teilflächen der Flurstücke 144/4 und 156 der Gemarkung Dietratried mit einer Größe von 4,55 ha.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage" zur Nutzung der Sonnenenergie und gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt, eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Aufstellung einer Trafo- und Übergabestation sowie zwei Flächen für die Landwirtschaft, die Bäume und Sträucher aufnehmen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechselrichter und zaunähnliche Metallkonstruktionen, an denen die Photovoltaikmodule senkrecht befestigt sind. **Nebenanlagen:** Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen und unterirdische Elektroleitungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzfläche muss weiterhin auf mindestens 90 % der Fläche möglich sein. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit 40 m² kann vollflächig für die Aufstellung des Elektrogebäudes verwendet werden. Auf eine Baugrenze wird in diesem Bereich verzichtet. Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,2 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländeebenenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden. Ein Zaun kann innerhalb des gesamten Geltungsbereiches errichtet werden, soweit er aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich ist. Maximale Zaunhöhe ist 2,5 m inklusive Übersteigschutz bei einer Bodenfreiheit von 20 cm. Die Grundflächenzahl wird auf 0,1 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstückssteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

3. Zeitraum der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (2) 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Agri-PV-Freiflächenanlage" mit Beendigung der Nutzung zur Stromerzeugung hinfällig. Danach fällt der Geltungsbereich unter das Regime Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Als Nachfolgenutzung wird wieder ausschließlich Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4. Bauweise und Gestaltung

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 20 cm Bodenfreiheit herzustellen, oder als naturbelassener Koppelzaun aus Rund- oder Halbrundhölzern. Stellflächen und Zufahrten sind nicht erforderlich. Die Modulzäune sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen und unterirdische Elektroleitungen zulässig.

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

7. Grünordnung

Minimierungsmaßnahmen: Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind am nördlichen Anlagenrand 9 Bäume als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm mit einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Entlang der südlichen Grenze im südöstlichen Eck des Hauptgeltungsbereiches sind 90 standortgerecht Sträucher als einreihige Hecke zu pflanzen. Alle Pflanzen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis mit einer Mindestpflanzgröße bei den Sträuchern von 100/150 o.B. zu verwenden. Die genaue Pflanzliste ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,00 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

9. Monitoring

Durch das Technologie- und Förderzentrum für nachwachsende Rohstoffe in Zusammenarbeit mit LandSchaftEnergie wird die Pilotanlage in Form einer 3-jährigen agrarwissenschaftlichen Begleitforschung hinsichtlich Bewirtschaftung, Wirtschaftlichkeit, Mikroklima, Biodiversität und Akzeptanz untersucht. Die Ergebnisse werden veröffentlicht und dienen der weiteren Entwicklung von Energieanlagen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom _____.2023 hat in der Zeit vom _____.2023 bis _____.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom _____.2023 hat in der Zeit vom _____.2023 bis _____.2023 stattgefunden.
4. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom _____.2023 fand in der Zeit vom _____.2023 bis _____.2023 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die Gemeinde Wolfertschwenden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2023 den Bebauungsplan i.d.F. vom _____.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wolfertschwenden, den _____.2024

.....
Siegel Beate Ullrich
Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Wolfertschwenden, den _____.2024

.....
Siegel Beate Ullrich
Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Wolfertschwenden

Bebauungsplan
"Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage"
auf Teilflächen der Flurstücke 144/4 und 156
in der Gemarkung Dietratried

Teil A Planzeichnung
Teil B Textliche Festsetzungen
Entwurf Fassung vom 11.01.2024

Übersicht
Quelle: Geobasisdaten - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2023 - Maßstab 1 : 20.000

Gemeinde Wolfertschwenden
Rathausplatz 1
87787 Wolfertschwenden

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg