GEMEINDE VOLKENSCHWAND - LANDKREIS KELHEIM BEBAUUNGS- UNG GRÜNORDNUNGS-PLAN FÜR DIE `PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHEN-ANLAGE DIETRICHSDORF II´

Präambel

Die Gemeinde Volkenschwand, Landkreis Keilheim, 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 Dietrichsdorf II" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.05.2024 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 Modulltischen, Trafostationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche nur mit extensiver Grünlandnutzung.

1.2 Rückbau und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Dietrichsdorf" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Freiflächen-Photovoltaiknutzung. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzäunungen sind dann rückstandsfrei zu entfernen. Als Folgenutzung innerhalb der Baugrenze wird landwirtschaftliche Nutzfläche in der heutigen Form festgesetzt.

1.3 Trafostation - Nebenanlage
Die Trafostation darf die Modultische in ihrer maximalen Höhe nicht überragen. Die Grundfläche beträgt maximal 45 m². Das Dach ist als Sattel- oder Pultdach ohne Metalleindeckung auszuführen. Die Fassade mit Dach darf weiß oder matt in pastellfarben gestrichen werden. Der überwiegende Teil der Fassade besteht aus Verschlüssen und Lüftungselementen aus verzinktem Metall.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebetriebe
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche
4. Grundfläche bauliche Anlage siehe Baugrenze

1.	2.
3.	4.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze

3.2 Umzäunung der Anlage bis 2,30 m hoch, Flächen innerhalb der Umzäunung 26.660 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 private Verkehrsflächen. Feuerwehrzufahrt Schotterweg.
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).

6.2 Pflanzung autochthoner Sträucher als 3-reihige und einreihige Strauchhecke als Eingrünung und Sichtschutz. Beachtung gesetzlicher Grenzabstände

6.3 zu pflanzende Obstbäume in Streuobstwiese, Pflanzabstand 12 m.
Beachtung gesetzlicher Grenzabstände

7. Sonstige Planzeichen
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
Geltungsbereich eines angrenzenden Bauleitplanverfahrens
Flurkarte mit Flurnummern
Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule. Zulässig ist auch eine Ost-Westausrichtung mit aneinandergebauten Modulreihen.
bestehendees 20-kV-Erdkabel mit Schutzstreifen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

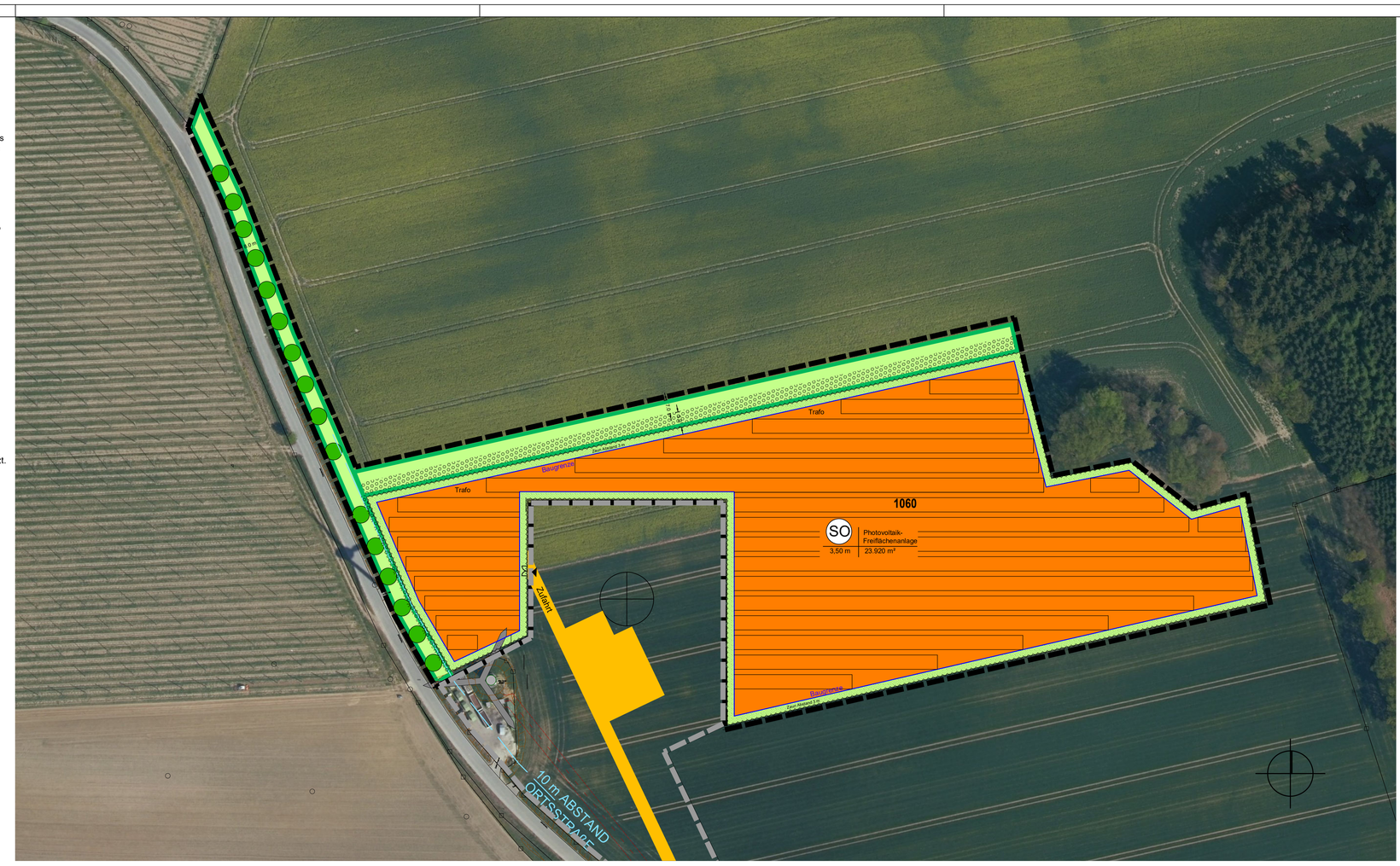
1. **Bebauung**

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solarmodulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen, Batteriespeicher und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Eine Ausrichtung der Module ist in Süd- oder Ost-Westausrichtung möglich. 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. Ebenfalls sind die Rammpfähle mit einer Beschichtung auszuführen, um einen Zinkeintrag in den Boden durch die Verzinkung zu verhindern.

1.2 **Einfriedung**
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit 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 haben außerhalb der Einzäunung zu liegen.

1.3 **Regenwasser**
Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unbefestigter Grünweg anzulegen. Es sind keine Strukturen zu schaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten. Nebenanlagen wie Trafostationen sind erhöht und nicht in Abflussmulden anzuordnen, um Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

1.4 **Geländeoberfläche**
Die vorhandene Geländeoberfläche ist nicht zu verändern.



1.5 **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modulitischen, 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.

3. **Grünordnung**
Eine Baufeldfreimachung während der Brutzeit von März bis Juli darf nur erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigung von Ackerbrütern erfolgt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. 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.
Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitung festgelegte Kompensationsfläche muss nach Art. 9 BayNatSchG von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

3.1 **Grünflächen**
Sämtliche Flächen – auch unter den Modulen – sowie die Ausgleichsfläche sind als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU herzustellen. Die Flächen sind 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. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten wird durch geeignete Maßnahmen bekämpft.

3.2 **Ansaat**
Für die Ansaat ist kräuter- und blütenreiches Wiesensaatgut zu verwenden. Die Ausgleichsflächen sind ausschließlich mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion HU 16)
mit Herkunftsangabe herzustellen.

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 26.660 m² x 0,2 ein Ausgleichsflächenbedarf von 5.332 m².

4.2 **Ausgleichsfläche**
Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1060 der Gemarkung Großgundertshausen erbracht (Ziffer 6.1). Die Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von 5.332 m² liegen außerhalb des eingezäunten Anlagenbereichs. Die Ausgleichsflächen sind im Gelände dauerhaft zu markieren.

4.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ausgleichsflächen werden als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GU hergestellt. 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 und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Bei der Mahd sollen 10-20% der Flächen in jeweils wechselnden Bereichen von der Mahd ausgespart bleiben und stehen gelassen werden. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen, Mulchen, eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Entwicklungsdauer der Extensivwiesen beträgt voraussichtlich 15 Jahre.
Als Entwicklungsziel wird entlang der Ortsverbindungsstraße eine artenreiche Streuobstwiese, Biotoptyp WÜ, angestrebt. Hierzu sind mind. 16 standortgerechte Obstbäumen zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen.
Entlang der nördlichen Anlageneinzäunung ist eine 5 m breite und mindestens 3-reihige Strauchhecke, Biotoptyp WH, zu pflanzen (Ziffer 6.2). Auf der Westseite ist entlang er Einzäunung eine einreihige Strauchhecke anzulegen. Die Hecken dienen der Eingrünung und Abschirmung der Anlage. Es sind verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm hoch mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen, wobei der Reihenabstand 1,0 bis 1,5 m beträgt. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Bei der Pflanzung sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.
Als Pflege der Sträucher ist ein Stockhieb zu empfehlen (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zwei Jahre durch eine jährlich mehrmalige Mahd freizuhalten und während der Entwicklungspflege vor Wildverbiss zu schützen. Die Hecke soll Wildtieren Deckung bieten sowie Heckenbrüter fördern. Die Entwicklungsdauer beträgt für die Hecke und die Obstbäume voraussichtlich 20 Jahre. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es darf nur autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

5. **Maßnahmen zum Artenschutz**
Um den Lebensraum für die Feldlerche zu verbessern sind auf dem Flurstück 1042 mindestens 10 Lerchenfenster 4x5 m (mind. 20 m²) und ein Blühstreifen (mind. 2.000 m²) anzulegen. Da die Maßnahme nur im Wintergetreide wirksam wird, ist ein regelmäßiger Flächenwechsel vorzunehmen. Bei dauerhafter Anlage auf Fl.-Nr. 1042 ist ein Wechsel auf Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache möglich. Ein Flächenwechsel ist der UNB vor dem Wechsel bis spätestens Ende Februar des jeweiligen Jahres mitzuteilen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für das übrige Plangebiet gilt der Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG.

Altlasten
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt zu melden.

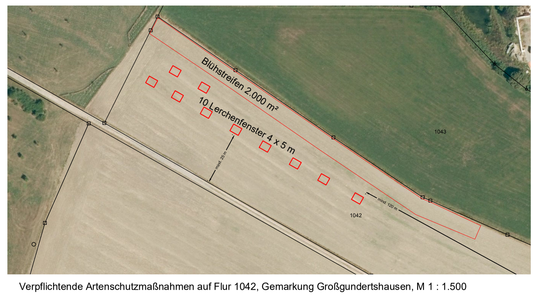
Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

Anschluss an das Stromnetz
Das benötigte 20-kV Kabel von der Übergabestation zur Freiflächenanlage wird im Boden verlegt und liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage. Bei Zuleitungen über Straßen sind separate Gestattungsverträge zu schließen.

Sparten
Vor Baubeginn muss vom Anlagenhersteller eine Spartenabfrage durchgeführt und Planauskunft mit den nötigen Sicherheitsanforderungen eingeholt und beachtet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauleitplanung sind noch nicht alle Sparten bekannt. Zwischen den Anlagenteilen quert eine Hauptwasserversorgungsleitung mit 3 m breiten Schutzstreifen. Östlich des südlichen Anlagenteils besteht eine Leitung der Telekom.

Immissionsschutz
Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung südöstlich und südwestlich der geplanten Anlage beträgt ca. 350 m. Eine Blendung von Verkehrsanlagen oder unzulässige Blendwirkungen auf Gebäude sind auszuschließen. Wird die Sicherheit des Verkehrs durch Blendwirkung gefährdet oder treten unzulässige Blendungen an Gebäuden auf, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die Reflexionen zu beseitigen.

Brandschutz
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Auflagen des Kreisbrandras hinsichtlich Abstimmung eines Feuerwehrplans und Benennung eines Ansprechpartners im Schadensfall verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun. Im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Bis zur Toranlage ist eine Feuerwehrzufahrt unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr anzulegen. Die Trafostationen werden im Bereich der Feuerwehrzufahrt angeordnet.



Verpflichtende Artenschutzmaßnahmen auf Flur 1042, Gemarkung Großgundertshausen, M 1 : 1.500

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(FORTSETZUNG)

vorgeschlagene Obstbäume für die Streuobstwiese (siehe Ziffer 6.1 und 6.3)
Streuobstwiese – hochstämmige Obstbäume Pflanzqualität Hochstamm STU 10 - 12 cm.

Apfelsorten	**Birnensorten**
Roter vom Oberland Jakob Fischer	Frühe von Trevoux
Winterrambur	Konferenz
Roter Trierer Weinapfel	Madame Verte
Rheinischer Bohnapfel	
Klarapfel	nach Empfehlung NABU Natur
Lohrer Rambur	und Landschaft. Sorten als
Reichtragender vom Zenngrund	Auswahl, nicht abschließend.

Artenliste für Strauchpflanzungen
(siehe Ziffer 6.2)
Herkunftsregion für autochthones Pflanz- und Saatgut (Herkunftsregion 6.1
Alpenvorland = aut-09.00EAB)

Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Salix caprea - Sal-Weide

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 2xv., mB, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan
1. Der Gemeinderat von Volkenschwand hat in der Sitzung vom ..... 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 Gemeinde Volkenschwand hat mit Beschluss des Gemeinderats 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.

Gemeinde Volkenschwand, den .....

(Siegel)

.....
2. Bürgermeisterin Gudrun Höfter

7. Ausgefertigt

Gemeinde Volkenschwand, den .....

(Siegel)

.....
2. Bürgermeisterin Gudrun Höfter

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.

Gemeinde Volkenschwand, den .....

(Siegel)

.....
2. Bürgermeisterin Gudrun Höfter

Übersichtskarte M 1 : 20.000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE VOLKENSCHWAND

SONDERGEBIET
SO PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE
DIETRICHSDORF II, TEILFLÄCHE FLUR 1060

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 13.04.2026