

**- Teil B -**

**Gemeinde Wehringen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„PV-Anlage Interquell“**

**- VORENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 21.10.2021**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Vorhabengebiet „PV-Anlage Interquell“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 21.10.2021, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 21.10.2021 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ ebenfalls bei.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ und mit der Planzeichnung (Teil A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 188 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Anwandweg) Flur Nr. 189 und 229, jeweils Gemarkung Wehringen, westlich des Gewerbegebietes „Süd“ und östlich des Sondergebietes „Krautgarten“, im Süden der Ortslage Wehringen südlich der Gartenstraße. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**2.1.1** Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO<sub>PV</sub>“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2.1.2** In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form entsprechend des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gestaltungsprinzips,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Kabelleitungen, Übergabestation etc.),
- Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameras etc.) der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

**2.1.3** Im Sondergebiet sind die baulichen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlagen vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

**2.1.4** Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

**2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.3.2** Sämtliche Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.4 Höhenlage baulicher Anlagen, Bezugspunkte**

- 2.4.1** Photovoltaikmodule dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3,8 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Solarmodultisch muss mindestens 0,7 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante errichtet werden.
- 2.4.2** Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante im Bereich des jeweiligen Gebäudemittelpunktes, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände bis zu einer Tiefe von maximal 0,80 m ist zulässig.

## **2.5 Gestaltung**

- 2.5.1** Für Technikgebäude ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdaches (0° bis 5°) ist eine extensive Dachbegrünung auszubilden. Für die Dacheindeckung von flachgeneigten Satteldächern (5° bis 20°) ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun zu verwenden.
- 2.5.2** Sämtliche Technikgebäude sind mit einer einheitlichen Fassade, Dachform und Dachneigung auszuführen. Die Fassaden sind dabei entweder verputzt oder mit einer Holzverschalung auszubilden.
- 2.5.3** Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.5.4** Anlagen zur Überwachung der Freiflächenphotovoltaikanlage dürfen eine Gesamthöhe von 5,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten und müssen sich in die Gestaltung der Einfriedung der Anlage integrieren.
- 2.5.5** Sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu führen.
- 2.5.6** Die Errichtung von Betonfundamenten für die Aufstellung der Module ist unzulässig.

## **2.6 Einfriedungen**

- 2.6.1** Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedung darf nur entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ausgebildet werden.

**2.6.2** Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden natürlichen Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

**2.6.3** Im Bereich des Ein-/Ausfahrtsbereiches zu dem im Nordwesten anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 189, Gemarkung Wehringen) ist eine Toranlage bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Diese ist mit Gitter- oder Maschen- drahtelementen auszubilden.

## **2.7 Grünordnung**

### **2.7.1 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

### **2.7.2 Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen**

#### **2.7.2.1 Interne Erschließungsflächen**

Sämtliche zur Wartung der Photovoltaikmodule und zugehörigen Technikgebäude benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen. Die untergeordneten Anlagenbestandteile (Wechselrichter, Übergabestation, etc.) sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Nicht mehr benötigte Versiegelungsflächen und Wege aus der Bautätigkeit etc. sind rückzubauen.

#### **2.7.2.2 Gründung der Photovoltaikmodule**

Im Rahmen der Modulaufständerung ist auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind unmittelbar in den Untergrund zu rammen. Großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc. sind für die Modulaufstellung unzulässig.

#### **2.7.2.3 Ansaat im Bereich der Photovoltaikmodule**

Sämtliche nicht befestigten Flächen im Vorhabengebiet sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Die Flächen unter den Modulen sind einmal jährlich (Mahd nach 01. September) zu mähen und das Mähgut

abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche auch gemulcht oder eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen etc. durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

#### **2.7.2.4 Private Grünflächen**

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen außerhalb der Einfriedung im Randbereich der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein Saumstreifen unter Verwendung einer standortgerechten Saatgutmischung aus Kräutern und Gräsern (z.B. Ansaat mit gebietsautochthonem, zertifiziertem Regiosaatgut nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter) anzulegen. Die Saumbereiche sind einmal jährlich zu mähen (Mahd nach 01. September) und das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Auf den festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Norden des Vorhabengebietes ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden, nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese gemäß Ziffer 2.7.2.3 vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### Mindestqualität für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung

verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 – 100 cm.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Umsetzung sämtlicher Maßnahmen auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten privaten Grünflächen hat spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen.

### 2.7.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den vorgenannten Regelungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet (SO<sub>PV</sub>) eine Kompensationsfläche von mindestens 1.920 m<sup>2</sup> nötig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Vorhabengebietes erfolgen. Zur Deckung dieses externen Bedarfs von insgesamt 1.920 m<sup>2</sup> werden externe Flächen aus dem privaten Ökokonto der Vorhabenträgerin herangezogen. In diesem Zusammenhang wird eine 1.920 m<sup>2</sup> große Teilfläche der im Bereich der privaten, bereits im Jahr 2018 umgesetzten Ökokontofläche „Oberer Bach“ auf Bobinger Flur liegenden Grundstücke Flur Nr. 675, 676 und 681, Gemarkung Reinhartshausen, herangezogen und aus dem Ökokonto zugunsten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ abgebucht (Biotoptyp: Fläche Seigen im unteren Hangbereich; Extensivierung der Wiese; Pflanzung eines flächigen, mehrreihig gestuften Waldmantels).

Die konkrete Sicherung der Fläche und Festlegung der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträgerin und der Gemeinde.

## 2.8 Grundwasserschutz

Das im Bereich des Sondergebietes (SO<sub>PV</sub>) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Interquell“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Krautgarten“ und der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am südwestlichen Ortsrand“ in den betreffenden Bereichen (ausschließlich geringfügige Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen) geändert und somit unwirksam.

#### **3.2 In-Kraft-Treten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere



Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **4.2 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

#### **4.3 Bodenschutz**

Um Verdichtungen vorzubeugen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen und geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) auszuwählen.

#### **4.4 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

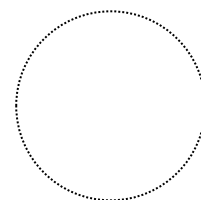
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Wehringen, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Anlage Interquell“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Wehringen, \_\_\_\_\_

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister



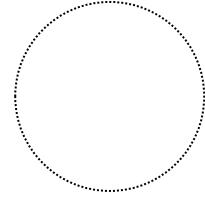
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister



Siegel