



Projekt-Nr. 7881-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 19

„Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Obereggen“

Gemeinde Wiesenbach



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 12. März 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Grünordnung	5
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Bodenschutz	6
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1	Arten- und Pflanzliste Straucharten	7
2	Denkmalschutz	8
3	Niederschlagswasser	8
4	Immissionsschutz	8
5	Reinigung der PV-Module	8
6	Bodenschutz	8
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	9

Präambel

Die Gemeinde Wiesenbach, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2026 den Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2026 liegen dem Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

1.1.2 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Solarmodule in aufgeständerter Bauweise, gegründet auf Ramm- oder Drehfundamenten mit Stringwechselrichtern
- b) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Unterbringung von Übergabestationen, Trafos usw.)
- c) Energiespeicher
- d) Wege
- e) Einfriedungen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (gem. § 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Die von Betriebsgebäuden und Modulflächen horizontal überdeckte Fläche darf maximal 60 % der Sondergebietsfläche betragen (GRZ 0,6).

2.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude beträgt insgesamt 1.000 m².

2.2 Anlagen- und Gebäudehöhe (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Modulhöhe (HBA)

Die zulässige Höhe der Solarmodule beträgt max. 3,5 m. über natürlichem Gelände.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Solarmodule (HBA) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.

2.2.2 Gebäudehöhe Betriebsgebäude/Batteriespeicher (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der im Sondergebiet Photovoltaik zulässigen Betriebsgebäude/Batteriespeicher beträgt maximal 3,5 m.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgeblicher Bezugspunkt für das bestehende Gelände ist der jeweils höchst gelegene Punkt im Bereich der einzelnen baulichen Anlagen.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die im Sondergebiet zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsgehölze im Norden, Osten und in der Mitte des SO 3 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung 1)

Innerhalb der Eingrünung 1 sowie zwischen den Gehölzbeständen, die in der Mitte des SO 3 zum Erhalt festgesetzt sind, ist ein 4,0 m tiefer Schmetterlings- und Wildbienensaum zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.).

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung 2)

Innerhalb der Eingrünung 2 ist eine zweireihig versetzte, freiwachsende Hecke aus autochthonen, standortgerechten Straucharten des Herkunftsgebiets 6.1 (gemäß „Arten- und Pflanzliste Straucharten“) anzupflanzen.

4.4 Maßnahmenfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Maßnahmenfläche auf 10 % der Projektionsfläche bereitzustellen. Dies entspricht 20.803 m². Auf der Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland des Biotopnutzungstyps G212 gemäß Biotopwertliste Bay-KompV zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022) oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung (Ursprungsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“), welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt, jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Alternativ kann für die Ansaat auch lokales Samen-

oder Heumaterial von artenreichen Spenderflächen verwendet werden. Die Spenderflächen sollten in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband ausgesucht werden. Eine ausreichende Besonnung der Maßnahmenfläche ist zu gewährleisten.

4.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Mit Ausnahme der Betriebsgebäude und Erschließungswege, der Eingrünung Baugebiet, der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Maßnahmenfläche ist im gesamten Sondergebiet Photovoltaik ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland des Biotopnutzungstyps G211 gem. Biotopwertliste Bay-KompV zu entwickeln.

Die Ansaat erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022) oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung, welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt, jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die bislang grünlandgenutzten Flurstücke im Plangebiet sind zur Vorbereitung des Saatbettes vor der Ansaat teilweise umzubrechen. Der Umbruch soll auf jeweils 30 % der Fläche der grünlandgenutzten Flurstücke streifenförmig erfolgen.

Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung in Form einer Stoßbeweidung.

4.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Auf Mulchen ist zu verzichten.

4.7 Die festgesetzten Pflanzungen und die Ansaat sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der PV-Anlage durchzuführen.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen des Sondergebietes Photovoltaik sind als Drahtzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig. Zaunsockel sind unzulässig, zwischen Zaununterkante und der Geländeoberfläche muss ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben. Einfriedungen müssen auf der Innenseite der Eingrünung Baugebiet errichtet werden. Die Eingrünung darf für die Anlage von Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

6 Bodenschutz

Um eine Belastung des Bodens/des Grundwassers zu verhindern, sind Ramppfosten mit einer hohen Korrosionsbeständigkeit (z.B. Zinkmagnesium-Beschichtung) zu verwenden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste Straucharten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Corylus avellana	Haselnuss	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rosa arvensis	Feld-Rose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rosa canina	Hundsrose	Leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm
Rubus idaeus	Himbeere	P, 0,5 – 9 cm-Topf mit 0,5 Liter Inhalt
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte 1,5 m x 1,5 m

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Grundstücks 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser tropft frei von den Solarmodulen bzw. der Dachfläche der Betriebsgebäude ab und versickert wie bisher über die belebte Bodenzone. Versickerungseinrichtungen oder Rückhaltemaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine gezielte erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser findet nicht statt.

4 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

5 Reinigung der PV-Module

Zur Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

6 Bodenschutz

Um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern wird eine bodenkundliche Baubegleitung nach den Vorgaben der DIN 19639 (Minimierung von Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen) empfohlen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wiesenbach, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)