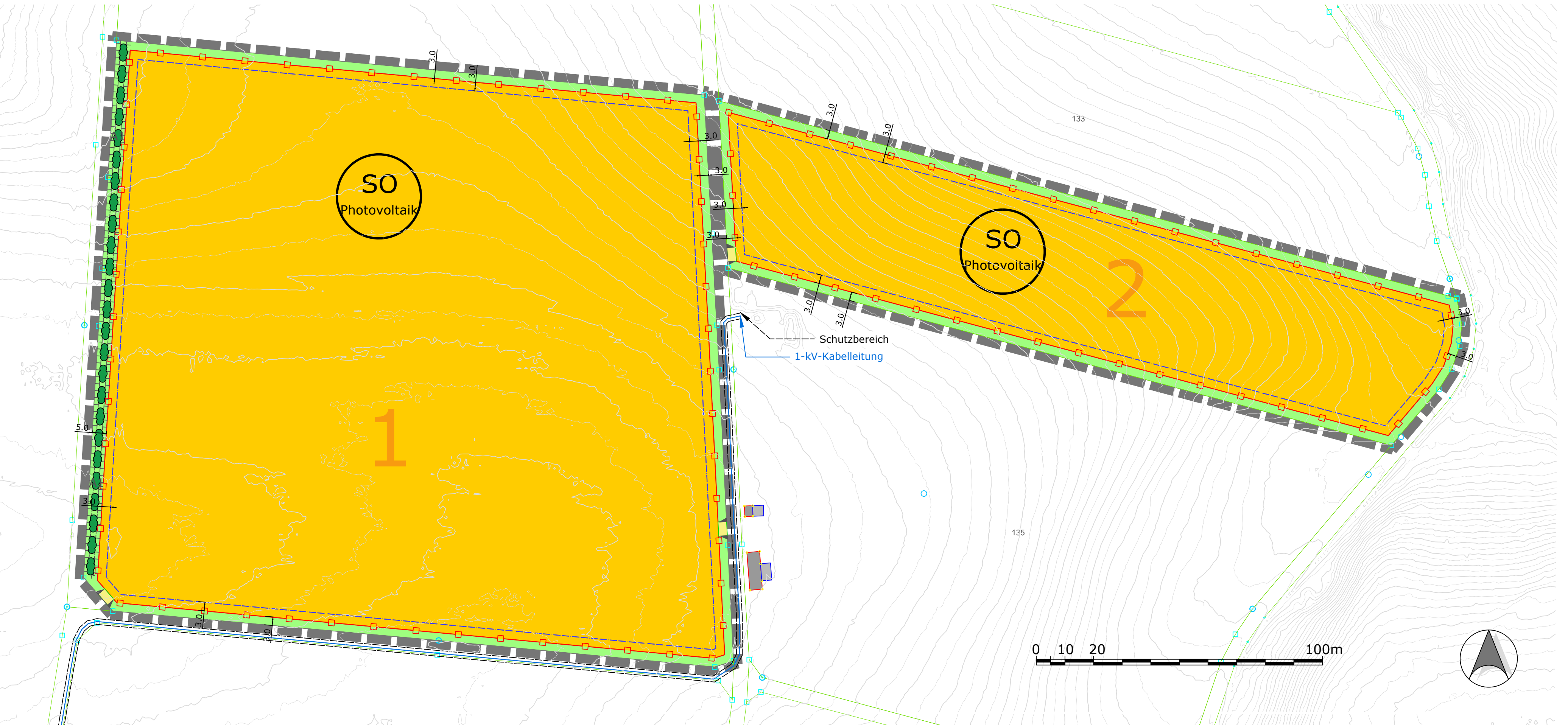


A. Planzeichnung



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
'Solarpark Rechbergreuthen III'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Winterbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 BayV. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZv 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 125, 125/1, 126, 134, Gmkg. Rechbergreuthen. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" dienen der Errichtung von freistehenden Photovoltaikanlagen.
- Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe elektrischer Energie.
- 1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau
- Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2061 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
- Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundfläche
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,70
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfäche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
- Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudfundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 300 m² betragen. Die maximal zulässige Grundfläche je Nebengebäude darf 20 m² betragen.
- Die Modulstische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3 m. Die Unterkante muss mindestens 0,80 m über dem Boden liegen.
- Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3 m.
- 2.3 wasserempfindliche Anlagenteile im Bereich von Hochpunkten oder im Bezug zum Geländeniveau müssen um mind. 30 cm über Planungsgelände erhöht errichtet werden.

3. Baugrenze

- Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Dachausbildung
- Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. **Leuchtende oder signalhafte Farbtöne sind unzulässig.** Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.
- 4.2 Fassaden
- Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten, **naturnahen** Nuancen zulässig. **Leuchtende oder signalhafte Farbtöne sind unzulässig.**
- 4.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten, elektrische Wechselwerbeanlagen sowie die Beleuchtung der Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Örtliche Verkehrsflächen

- 5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

- 5.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

6. Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigenschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.
- Die Einzäunung muss zumindest im Zeitraum einer stattfindenden Beweidung und bei tatsächlicher Wolfsgefahr wolfabweisend gestaltet werden. Die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere muss dabei erhalten bleiben.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
- 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
- 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.
- 7.4 Grundsätzlich ist der Einsatz von Düngern oder Pestiziden im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 7.5 Die Reinigung der Anlage mit Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne Verwendung von Reinigungsmittel nicht möglich ist.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 8.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen
- Folgende landschaftspflegerische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.
- Vermeidungsmaßnahmen:**
- V1: Entwicklung von Grünland**
- Die Fläche innerhalb der PV-Anlage/Modulfläche ist als extensiv genutztes, arten- und blühreiches Grünland zu entwickeln. Die Ansaat hat mit autochthonen, regionalem Saatgut zu erfolgen. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich mit einem insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen (Schnitthöhe 10 cm) und das Mahdgut ist abzufahren. Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung zulässig.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen.
- V2: Entwicklung von Saumstruktur und Staudenflur**
- Die Flächen zwischen den Hecken (A1) und in allen weiteren Randbereichen ist als Staudenflur zu entwickeln.
- Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung. Die Flächen sind zunächst einmal im Jahr, nach ausreichender Etablierung (etwas 3 Jahre) alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.
- Ausgleichsmaßnahmen:**
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird in den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffs des Landschaftsbild zugeordnet.
- A1: Flächeneingrünung mit Hecken und Gehölzgruppen**
- Die internen Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen.
- Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dabei sind Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Angaben zu den Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen, fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand für die Dauer des Eingriffs für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt Ausfälle geben, sind diese ebenfalls zu ersetzen.
- 8.3. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) gemäß § 40 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

9. Artenschutz

- 9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)
- M01: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämnungsmaßnahme der Bodenbrüter vor Baubeginn und bei Baustopps während der Bauphase durchzuführen. Hierzu sind Stangen mit einer Höhe von ca. 2,0 m über Geländeoberfläche in einem Abstand von ca. 25 m aufzustellen und mit Absperrband im Zickzacksystem zu verbinden. Die Vergrämnungsmaßnahmen sind bis zur Aufnahme bzw. Fortführung der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Die Bauarbeiten sind möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- 9.2 CEF-Maßnahme:
- Schaffung von Blühflächen mit Ackerbrache auf einer Fläche von mind. 0,5 ha im Bereich des Flurstücks Fl.-Nr. 287 (TF), Gemarkung Rechbergreuthen
- Die Fläche ist im Verhältnis 50 % Ackerbrache und 50 % Blühfläche zu entwickeln. Die Blühfläche ist mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung anzulegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zu bewirtschaften; dabei sind offene Bodenstellen sowie jährlich wechselnde Teilflächen als Altgras-/Brachestreifen zu erhalten. Eine Mahd bzw. Beweidung ist nur nach dem 15.07. zulässig.
- Die detaillierte Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richtet sich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- Die Maßnahme ist vor Durchführung des Eingriffs wirksam herzustellen und dauerhaft entsprechend ihrem Entwicklungsziel zu erhalten.

9. Immissionsschutz

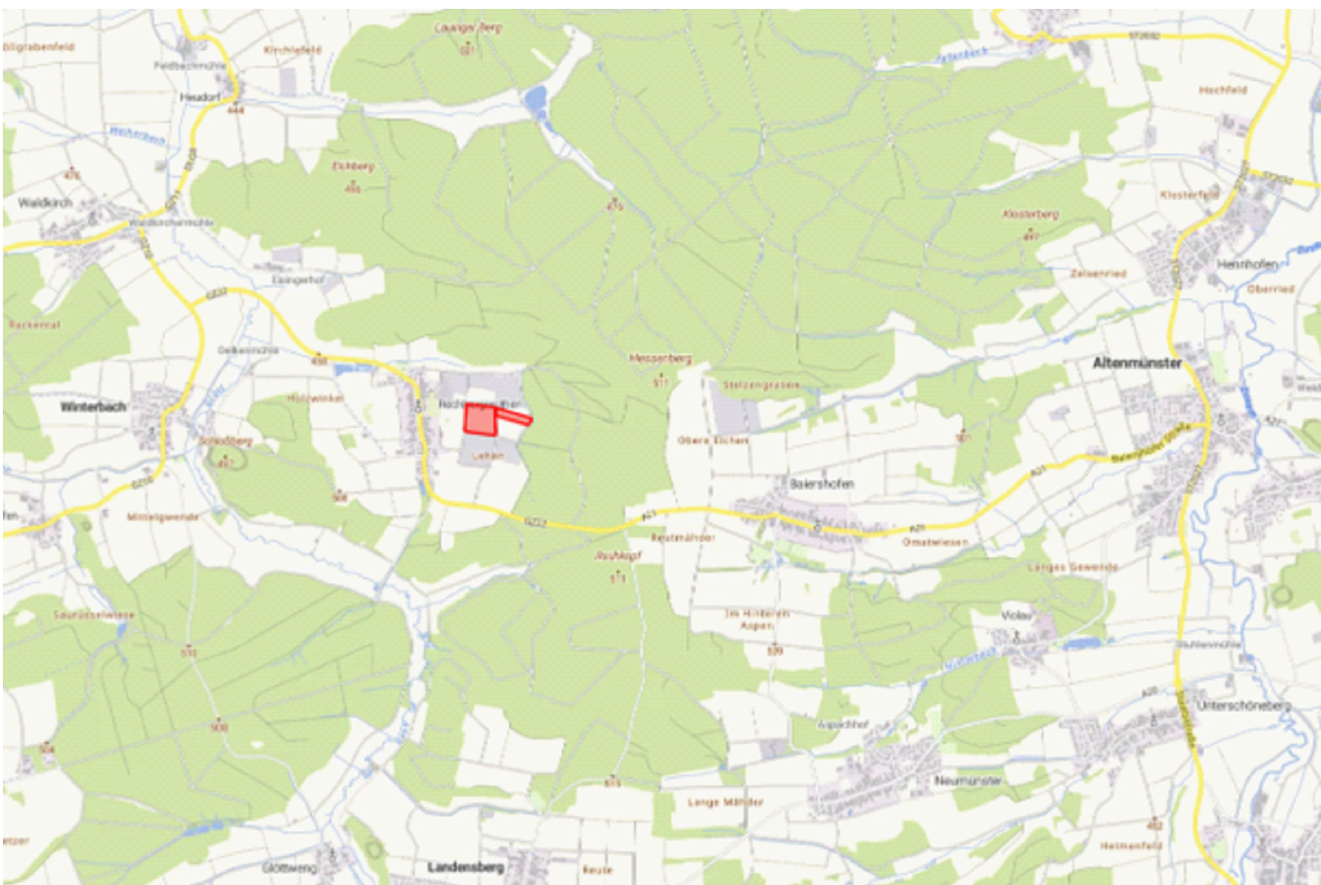
- 9.1 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass kein störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist auf Kosten des Betreibers eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder bauliche Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür im notwendig Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.
- 9.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Die Anordnung der zwei Batteriespeicher in Feld 1 ist lediglich entlang der östlichen Baugrenze zulässig.
- Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.
- 9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Planzeichen:**
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Wald- und sonstige Gehölzbestände
- Bemaßung
- 1-kV-Kabelleitung mit Schutzbereich

Textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Günzburg zu informieren.
3. Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann es zu Staubablagerungen auf den Modulen kommen. Diese sind vom Betreiber der Anlage entschädigungslos hinzunehmen. Im Extremfall können Steinschläge durch rotierende Maschinen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung auf den umliegenden Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
4. Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
5. An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens für den Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten, müssen an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepos installiert werden.



Verortung Geltungsbereich ohne Maßstab

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 26.02.2026 hat in der Zeit vom 11.03.2026 bis 15.04.2026 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 26.02.2026 hat in der Zeit vom 11.03.2026 bis 15.04.2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am gebilligten 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 vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Winterbach, den

1. Bürgermeister Reinhard Schieferle
7. Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Landratsamt Bayreuth, den

Unterzeichner/-in

8. Ausgefertigt
- Winterbach, den

1. Bürgermeister Reinhard Schieferle

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Winterbach, den

1. Bürgermeister Reinhard Schieferle

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

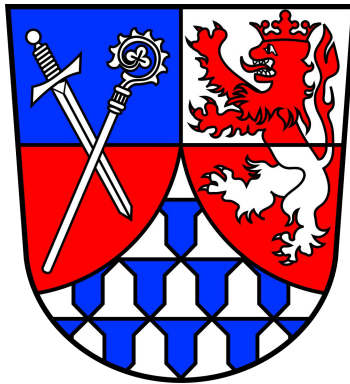
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Solarpark Rechbergreuthen III"

Gemeinde Winterbach

Hauptstraße 34, 89368 Winterbach
Landkreis Günzburg



Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

Vorentwurf: 26.02.2026
Entwurf: 17.09.2026
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +43(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de