



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung  
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [bauleitplanung@kronos-solar.de](mailto:bauleitplanung@kronos-solar.de)  
Kronos Solar Projects GmbH  
Großer Brockhaus 1  
04103 Leipzig



**POSTANSCHRIFT**  
Landratsamt Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
(0821) 3102-0  
[info@LRA-a.bayern.de](mailto:info@LRA-a.bayern.de)  
[www.landkreis-augsburg.de](http://www.landkreis-augsburg.de)

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solar-  
park Allmannshofen westlich der Bahnlinie“ der Gemeinde All-  
mannshofen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4  
Abs.1 BauGB**

BAULEITPLANUNG, BAUORD-  
NUNG

DATUM  
03.01.2025  
IHR SCHREIBEN VOM  
25.11.2024  
IHR ZEICHEN

Anlagen:  
Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom  
18.12.2024  
Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde vom 20.12.2024  
Schreiben des Bayer. Staatsministerium für Umwelt- und Verbrau-  
cherschutz vom 02.02.2024

AKTENZEICHEN  
50-2384-2024-BB  
ANSPRECHPARTNER  
Claudia Marquardt  
ZIMMER  
C 3.04  
TELEFON  
(0821) 3102-2785  
FAX  
(0821) 3102-1785  
E-MAIL  
[Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de](mailto:Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-  
denken und Anmerkungen:

Wir weisen darauf hin, daß die auf der Planzeichnung genannte  
 Fassungen der BauNVO und BayBO zwischenzeitlich überholt  
 sind. Zudem wird bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans die  
 BayBO voraussichtlich erneut geändert sein wird.

Dem Entwurf sind noch die Verfahrensvermerke und der Umwelt-  
bericht hinzuzufügen.

Im Textteil ist noch die Präambel sowie eine textliche Festset-  
zung zum Inkrafttreten (z.B. als Ziffer 7 des Textteils) zu ergän-  
zen.



Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Vorhaben- und Erschließungsplan ist unwirksam. Der bislang fehlende Vorhaben- und Erschließungsplan ist bis zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB als Bestandteil des Bebauungsplans beizufügen. In einen Vorhaben- und Erschließungsplan sollen alle baulichen Anlagen (einschl. PV-Module, Einzäunung und Betriebsgebäude, etc) dargestellt werden. Es sind insbesondere Anzahl, Lage, Grundfläche und Höhe aller baulichen Anlagen konkret und vermaßt im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen. Wir verweisen insoweit auf Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rdnr. 78 ff zu § 12 BauGB: „Der Vorhaben- und Erschließungsplan, ggf. die ergänzenden Festsetzungen und damit die Satzung müssen daher so detailliert sein, dass sich ihnen – was die planungsrechtlichen Vorgaben betrifft – das geplante Vorhaben hinreichend genau entnehmen und die Erfüllung der eingegangenen Baupflicht dementsprechend anhand dieser Festsetzungen abschließend beurteilen lässt. Das Vorhaben muss jedenfalls so konkret beschrieben werden, dass dies Grundlage einer abschließenden planungsrechtlichen Beurteilung sein kann.“

In den textlichen Festsetzungen sollte ergänzt werden, daß nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Seit 07.07.2023 gilt § 19 Abs. 5 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet Photovoltaik und die GRZ auf 0,8 festsetzt, sollte aus Gründen der Rechtsklarheit in Ziffer 2.1 des Textteils ergänzt werden, daß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht anzuwenden ist.

Nachdem der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Festsetzung einer „Ausnahmeregelung“ in Ziffer 2.3 des Textteils nicht nachvollziehbar. Soweit Trafoanlagen mit einer Höhe von 5 m zugelassen werden sollen, sind diese im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend darzustellen und im Textteil rechtsklar festzusetzen.

Die in Ziffern 2.2, 2.3 und 2.4 des Textteils erwähnte planerische Ergänzung der Höhenkoten sollte auch durch entsprechende Höhenabgaben der baulichen Anlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert werden.

Ziffer 3.1 des Textteils stellt aufgrund der Formulierung „solange ggf vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden“ keine rechtsklare Festsetzung dar und ist zu überarbeiten. Darüberhinaus sollte die Gemeinde die Zulassung der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen kritisch überdenken, da die Baugrenzen ohnehin großzügig gefaßt und die Flächen außerhalb der Baugrenzen als Grünflächen vorgesehen sollen. Ziffer 3.1 des Textteils sollte überarbeitet und auf die noch im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellenden Standorte der baulichen Anlagen abgestellt werden.

Im Textteil sind noch Festsetzungen zu den Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der Außenbeleuchtung und dem Rückbau der Photovoltaikanlage vorzusehen.



Aus den Unterlagen ist bisher nicht eindeutig ersichtlich, ob eine Beweidung der Flächen vorgesehen ist. Die Beweidung der Flächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-Freiflächenanlagen) leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet. Schafe, die zur Pflege auf solchen Anlagen gehalten werden, waren in der Vergangenheit aufgrund einer als nicht wolfsabweisend gestalteten Bauart der Einfriedung immer wieder Ziele von Wolfsübergriffen. Da eine wolfsabweisende Nachrüstung des Außenzauns im Nachgang deutlich aufwändiger ist, soll im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahrens auf eine wolfsabweisende Bauausführung hingewirkt werden. Wir machen daher auf das Schreiben des Bayer. Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 und die darin enthaltenen Ausführungen zu einer wolfsabweisenden Zäunung aufmerksam. Bei einer Beweidung wären die veröffentlichten Unterlagen entsprechend zu überarbeiten, insb. wäre ein Weideunterstand in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in die planerischen und textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Dieser Hinweis gilt ggf nicht, soweit die Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Teile des zu bebauenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schmutter (hundertjährliches Überschwemmungsgebiet - HQ100). **Der Bebauungsplan verstößt dadurch gegen das wasserrechtliche Verbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt ist.

Es bestehen aus wasserrechtlicher Sicht folgende Möglichkeiten zur Realisierung eines Solarparks:

1. Alle bei HQ100 überschwemmten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden von Bebauung freigehalten, d. h. die überschwemmten Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen.  
Oder:
2. Für den baurechtlich privilegierten 200 m-Bereich an der Bahnlinie, in dem sich der Großteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet, erfolgt kein Bebauungsplan sondern es wird ausschließlich eine Baugenehmigung beantragt. Die zusätzlich zur Baugenehmigung notwendige wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG (Bauen im Überschwemmungsgebiet) kann erteilt werden, wenn bei der Planung die wasserwirtschaftlichen Vorgaben des WWA Donauwörth eingehalten werden.  
Im Bebauungsplan für den Bereich, der sich außerhalb der privilegierten 200 m befindet, sind die überschwemmten Flächen von Bebauung freizuhalten, d. h. die überschwemmten Flächen sind als Grünflächen auszuweisen.

Nach Mitteilung des Bodenschutzrechts liegt im Plangebiet derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.



Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

**Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück:**

Falls die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen.

**Ansprechpartner:**

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Der Verantwortliche muss innerhalb einer angemessenen Frist die Örtlichkeit erreichen können.

**Organisatorische Maßnahmen:**

Die Photovoltaikanlage mit Heizzentrale im Freigelände ist eine großflächige bauliche Anlage, wegen deren Besonderheiten ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 erforderlich ist. Der Plan ist in Absprache mit der Brandschutzdienststelle zu erstellen.

Die Feuerwehrpläne sind zweifach im Format DIN A3 laminiert für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Fassung im PDF-Format ist dem Landratsamt für die Fachbereiche 30 und 60 zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der Alarmplanung ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.

Für die gewaltlose Zugänglichkeit im Einsatzfall kann ein Feuerwehr-Schlüsselkasten Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

Auf anliegende Stellungnahmen des technischen Immissionsschutzes vom 18.12.2024 und der Untere Naturschutzbehörde vom 20.12.2024 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marquardt