

---

# MARKT DINKELSCHERBEN



Landkreis Augsburg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "Photovoltaikanlage Fleinhausen Nord"

OT Fleinhausen, Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 586/1, 587, 589 und 604

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## VORENTWURF

Auftraggeber: Fleinhausen Solar UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG / Nerajo Negash

Fassung vom 26.06.2019

Projektnummer: 19015

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Markus Seitz, Dipl.-Ing.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 überbaubare Grundstücksflächen .....	5
§ 4 Grünordnung .....	5
§ 5 Ausgleichsmaßnahmen .....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 7 InKraftTreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Pflanzliste .....	8
2. Niederschlagswasser .....	8
3. Brandschutz .....	8
4. Landwirtschaft .....	8
5. Denkmalschutz .....	9
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	9
7. Überwachung .....	10
8. Bußgeldvorschrift .....	10

## PRÄAMBEL

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung - folgenden

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 "Photovoltaikanlage Fleinhausen Nord"**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Photovoltaikanlage Fleinhausen Nord" des Marktes Dinkelscherben gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung, M 1 : 1.000, in der Fassung vom 26.06.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.06.2019

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik**

1. Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
2. Im Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form.
  - Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  - Übergabestationen.
3. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
4. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **(1) Zulässige Grundfläche**

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude im teilräumlichen Geltungsbereich I beträgt 100 m<sup>2</sup>.
2. Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude im teilräumlichen Geltungsbereich II beträgt 100 m<sup>2</sup>.

#### **(2) Anlagen- und Gebäudehöhe**

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,0 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.
2. Die Wandhöhe der Trafo- und Betriebsgebäude beträgt maximal 3,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

### § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Solarmodule sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude können entsprechend § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

### § 4 GRÜNORDNUNG

---

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Einfriedungen sind zulässig. Für Montage- bzw. Erschließungswege der Freiflächenphotovoltaikanlage darf die Eingrünung an maximal 2 Stellen mit einer Breite von jeweils 3 m je teilräumlichen Geltungsbereich unterbrochen werden.

#### Herstellungsmaßnahmen

Es ist eine zweireihige Strauchhecke aus autochthonen Gehölzen, vorzugsweise gem. Pflanzliste, zu pflanzen. Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

2. Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienenraum“ aus dem Herkunftsgebiet „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Fläche mit Saatgut RSM 8.1 - Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland ohne extreme Ausprägung aus gebietsheimischer Herkunft – anzusäen.

3. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme (Errichtung der Photovoltaikmodule nebst notwendiger Nebenanlagen) beendet sein.

4. Pflegemaßnahmen

Die gesamte Fläche ist im jährlichen Rhythmus auf das Aufkommen von Neophyten zu kontrollieren. Sind Neophyten vorhanden, so sind diese vor der Blütezeit dauerhaft zu entfernen.

Es dürfen generell keine Dünger, Herbizide und Pestizide verwendet werden.

Im Ansaatjahr und den darauffolgenden 4 Jahren sind die Grünlandflächen maximal 5 x pro Jahr zu mähen. Eine extensive Schafbeweidung ist in den ersten 5

Jahren nicht zulässig. In den Folgejahren sind die Grünlandflächen im Bereich der Module maximal 3 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Schafbeweidung zu unterhalten. Der Schmetterlings- und Wildbienensaum ist maximal 2 mal pro Jahr zu mähen und jeweils nur 50 % der Fläche.

## § 5 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.060 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 586/1 innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches I.

### **Entwicklungsziel:**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Wiesenfläche herzustellen, die mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) aus einer Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 4 g/ m zu entwickeln ist.

### **Herstellungsmaßnahmen:**

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Gegebenenfalls ist die Fläche umzubereiten.

### **Entwicklungsmaßnahmen:**

Im Ansaatjahr und im darauffolgenden Jahr ist die Fläche vier bis fünfmal zu mähen. Danach ist die Wiesenfläche maximal zwei mal pro Jahr zu mähen. Es ist ein jährlich wechselnder Ganzjahresbrachanteil von 10 % zu belassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### **Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,5 m betragen, bezogen auf die Geländeoberkante. Sockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 15 cm zu gewährleisten.

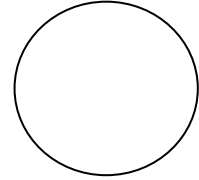
**§ 7 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Markt Dinkelscherben, den ... ..

.....  
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. PFLANZLISTE

---

#### Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzenamen bot./ dt.):

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel         |
| - <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuß                 |
| - <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffl. Weißdorn      |
| - <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen           |
| - <i>Lonicera xylosteum</i>  | Gewöhnl. Heckenkirsche   |
| - <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster                 |
| - <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                  |
| - <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |
| - <i>Salix caprea</i>        | Salweide                 |
| - <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball      |

Nach der Pflanzung sind Maßnahmen zum Schutz gegen Wildverbiss (Einzäunung) empfohlen.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.

### 3. BRANDSCHUTZ

---

Zur Vermeidung von unkontrollierten, nicht beherrschbaren Flächenbränden im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage ist sicherzustellen, dass der Grasbewuchs nicht mehr als 0,40 m hoch wird. Die regelmäßige Mahd ist im Sinne einer Ausmagerungsmahd so durchzuführen, dass eine Extensivwiese entsteht.

### 4. LANDWIRTSCHAFT

---

Gemäß Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AG-BGB) kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.



## 5. DENKMALSCHUTZ

---

### 5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### 5.2 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.

### 5.3 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.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 7. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Dinkelscherben überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 8. BUßGELDVORSCHRIFT

---

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.