

---

# MARKT DINKELSCHERBEN



Landkreis Augsburg

---

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

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

### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Fassung vom 09.02.2021

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>C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 überbaubare Grundstücksflächen - Abstandsflächen .....	5
§ 4 Grünordnung .....	5
§ 5 Ausgleichsmaßnahmen .....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
InKraftTreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Pflanzliste .....	8
2. Niederschlagswasser .....	8
3. Brandschutz .....	8
4. Landwirtschaft .....	9
5. Denkmalschutz .....	9
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
7. Überwachung .....	10
8. Bußgeldvorschrift .....	10
9. 20 kV-Leitung .....	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 Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2021. 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 09.02.2021 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 1.000, in der Fassung vom 09.02.2021

C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.02.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 09.02.2021

## C) 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“.
5. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### **(1) Zulässige Grundfläche**

gem. § 16 und § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und beträgt insgesamt 100 m<sup>2</sup>.

#### **(2) Anlagen- und Gebäudehöhe**

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die zulässige Höhe der Photovoltaikmodule beträgt max. 3,5 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 2,00 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 - ABSTANDSFÄCHEN

---

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

(1) überbaubare Grundstücksflächen

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, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, und sonstigen Bepflanzungen und nicht innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugelassen werden.

(2) Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 BayBO finden keine Anwendung. Die Abstandsflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

### § 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 unzulässig. 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 dreireihige 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 einer salzverträglichen Bankettmischung aus dem Herkunftsgebiet „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ – anzusäen.

3. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 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 dem darauffolgenden Jahr sind die Grünlandflächen maximal 5 x pro Jahr zu mähen. Die Ansaat muss in den ersten beiden Jahren durch mehrere Schröpfschnitte gepflegt werden, um das Aufblühen von Unkräutern zu verhindern. 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, temporäre (keine Dauerbeweidung) Schafbeweidung zu unterhalten. Der Schmetterlings- und Wildbienensaum jährlich nach der Hauptblütezeit (ab August) wechselnd auf 50% der Fläche zu mähen. Nicht-verschattende Grasflächen zwischen den Modulen dürfen nicht vor dem 15.06. gemäht werden und sind zu 50 % als nur einmal gemähte Bestände höher-rasig über den Winter zu belassen.

### § 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 1.570 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<sup>2</sup> zu entwickeln ist.

#### **Herstellungsmaßnahmen:**

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Gegebenenfalls ist die Fläche umzubrechen. Die Ausgleichsfläche ist nach Osten hin mit liegendem Starkholz, Stein- oder Totholzhäufen gegenüber dem Intensivgrünland abzugrenzen.

#### **Entwicklungsmaßnahmen:**

Die Ansaat muss in den ersten beiden Jahren durch mehrere Schröpfschnitte gepflegt werden, um das Aufblühen von Unkräutern zu verhindern. Die Wiesenfläche ist zweischürig ab 15.06. jeden Jahres zu mähen. Es ist ein jährlich wechselnder Ganzjahresbrachanteil von 15 % 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. 2,0 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.

### INKRAFTTRETEN

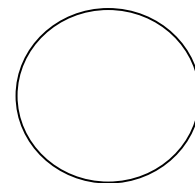
---

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

(Pflanznamen 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 Ausma-gerungsmahd so durchzuführen, dass eine Extensivwiese entsteht.

#### weitere Hinweise von Seiten des abwehrenden Brandschutzes:

1. Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück: Falls die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehzufahrt vorzusehen.
2. 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.
3. Organisatorische Maßnahmen: Die Photovoltaikanlage 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 Feuerwehr zu erstellen.

4. Die Feuerwehrpläne sind zweifach im Format DIN A3 laminiert für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Fassung im PDF-Format ist dem Landrat-samt für die Fachbereiche 30 und 60 zur Verfügung zu stellen.
5. Hinsichtlich der Alarmplanung ist eine eindeutige Alarmadresse zuzuordnen.
6. Für die gewaltlose Zugänglichkeit kann ein Feuerwehr-Schlüsselkasten Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.

#### **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**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt. (gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

## 9. **20 KV-LEITUNG**

---

Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen sowie die Annäherung in diesem Bereich beschränkt. Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitungen liegen, sind der LEW deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Des Weiteren ist bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, bei Arbeiten mit Hebezeugen und Kränen, Baumaschinen oder Fördergeräten, bei Annäherung von sonstigen Geräten, ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen der 20-kV-Freileitung einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei höheren Temperaturen stärker durchhängen und bei Wind erheblich ausschlagen können.

Zudem ist zu den Masten und Seilen eine Zufahrt mit Schwerlastverkehr frei zu halten.