

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 49

### „PHOTOVOLTAIKANLAGE III DINKELSCHERBEN“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)



## MARKT DINKELSCHERBEN

LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 22.09.2009  
geändert am 12.01.2010  
geändert am 09.03.2010

 **Steinbacher-CONSULT**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement  
Telefon: 0821 / 46059-0  
Telefax: 0821 / 46059-99  
Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>  
eMail: [info@Steinbacher-Consult.com](mailto:info@Steinbacher-Consult.com)



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>C)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	3
2.	Art der baulichen Nutzung	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	4
4.	Höhen	4
5.	Einfriedungen, Stützmauern	4
6.	Geländeänderungen	4
7.	Grünordnung	5
8.	Ausgleichsflächen	7
9.	In-Kraft-Treten	7
<b>E)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
1.	Veranlassung	8
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	8
3.	Erschließung	8
4.	Grünordnung / Bilanzierung	10
5.	Immissionsschutz	10
6.	Denkmalschutz	11
7.	Grundstücke im Geltungsbereich	11
8.	Kosten	11
<b>F)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
1.	Einleitung	12
2.	Umweltauswirkungen	12
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
5.	Planungsalternativen	15
6.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	16
7.	Zusammenfassung	16

<b>G)</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>17</b>
1.	Ziel des Bebauungsplanes	17
2.	Planung	17
3.	Verfahrensablauf	17
4.	Abwägungsvorgang	17

## **C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 49 „Photovoltaikanlage III Dinkelscherben“ mit Grünordnungsplan**

als Satzung.

#### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22.09.2009 in der Fassung vom 09.03.2010 die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 Die bauliche Nutzung des sonstigen Sondergebietes (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlage„ wird auf 31 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Baubeginns.

1.3 Nach Ablauf der 31-Jahre-Frist oder wenn die Nutzung der Photovoltaikanlagen früher entfällt, ist der Urzustand innerhalb von 1 Jahr wieder herzustellen, Anlagen und Gebäude sind abzubauen.

Die Flächen des sonstigen Sondergebietes (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlage„ werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden nicht nachführbaren Photovoltaikanlagen (Modultische); diese sind ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden.

Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Pflege und Nutzung notwendig sind.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

#### **3.2 Grundfläche von Gebäuden**

Bei den Hauptgebäuden darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschritten werden.

### **4. Höhen**

#### **4.1 Gebäude**

Die Wandhöhe von Gebäuden darf 3,5 m über natürlichem Gelände an der Schnittstelle der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.

#### **4.2 Sonstige bauliche Anlagen, Photovoltaikmodule**

Die Photovoltaikmodule sowie sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 2,75 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

### **5. Einfriedungen, Stützmauern**

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen mit max. 2,5 m Höhe einschließlich Übersteigschutz bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m nach außen ist einzuhalten. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein durchgängiger Spalt von 0,15 m freizuhalten. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig; Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Anzuwenden ist ein Maschendraht- bzw. Stahlmattenzaun.

### **6. Geländeänderungen**

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Kleinflächige Geländeanpassungen bis 0,50 m sind zugelassen und durch natürliche Böschungen auszugleichen.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Solitärsträucher sind in einer Größe von mindestens 120 cm, Sträucher mit einer Größe von mindestens 80 cm, zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist eine reich strukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Strauchpflanzungen in einer Breite von ca. 5,0 m durchzuführen. Um einen Sichtschutz für die Freiflächenphotovoltaikanlage zu erzielen, ist eine 3-reihige Hecke mit einem hohen Anteil an Solitärsträuchern ausreichend.

Die Heckenpflanzung im Süden ist 3-reihig mit einer maximalen Höhe von 4,50 – 5,50 m durchzuführen. Die Heckenpflanzung im Osten und Norden ist ebenfalls 3-reihig und in einer maximalen Höhe von 2,50 – 3,50 m durchzuführen. Dementsprechend werden im 1-2 jährigen Rhythmus Pflegeschnitte durchgeführt. Zur Vermeidung von landschaftsuntypischen Formschnitthecken sind die Gehölzpflanzungen abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Auf der Ostseite ist der Stockhieb ab 3,50 m Wuchshöhe durchzuführen. Die Länge der auf den Stock gesetzten Abschnitte beträgt maximal 25m.

Zum Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Fegeschäden sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist im Geltungsbereich unzulässig.

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind organische Düngemittel nicht anzuwenden. Zwischen den Modulreihen ist kein Mulchen vorzunehmen. Das Mähgut ist zu abzuführen.

Durch Solitärsträucher soll kurzfristig eine strukturierte Heckenpflanzung erreicht werden und zugleich die Fernwirkung der baulichen Anlagen schnellstmöglich verringert werden.

Die Strauchpflanzungen dienen, nach einem kurzen Entwicklungszeitraum einer langfristigen und umfangreichen Ortsrandeingrünung. Die Bepflanzung sollte 3-reihig als frei wachsende Hecke mit Sträuchern ausgeführt werden. Um eine möglichst schnelle Wirkung zu erfahren, ist ein Großteil der Bepflanzung mit Solitärsträuchern durchzuführen.

Basis der Pflanzenarten ist die potentielle natürliche Vegetation, ergänzt durch standortgerechte Baum- und Straucharten.

Die Eingrünung ist mit standortheimischen Sträuchern der angeführten Pflanzliste zu bepflanzen. Auf fremdländische Gehölze sollte weitgehend verzichtet werden. Ziergehölze sollten nur vereinzelt soweit gestalterisch erforderlich gepflanzt werden.

## 7.2 Gehölzzusammensetzung

### Solitärsträucher / Sträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Hartriegel in Sorten	<i>Cornus sanguinea spec.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Gewöhnliche Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

7.3 Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.



## 8. Ausgleichsflächen

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 11.000 m<sup>2</sup> hergestellt.

Dazu werden entlang des Sondergebietes Ausgleichsflächen auf Privatgrund festgesetzt.

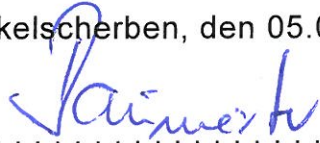
Der bestehende Acker soll in eine extensiv genutzte Grünfläche mit 2-maliger Mahd nicht vor 15. Juli umgewandelt werden. Alternativ ist eine Beweidung möglich. Die Heckenstrukturen sind für eine möglichst schnelle Wirkung mit mindestens 40 % standortheimischen Solitärsträuchern auf den verbleibenden Flächen mit Sträuchern der angeführten Pflanzliste zu bepflanzen.

## 9. In-Kraft-Treten

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

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 05.05.2010



.....  
1. Bürgermeister





rechts 0065

# A) PLANZEICHNUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "PHOTOVOLTAIK III DINKELSCHERBEN" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)



**MARKT DINKELSCHERBEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 22.09.2009  
geändert am 12.01.2010  
geändert am 09.03.2010

 **Steinbacher-CONSULT**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement  
Telefon: 0821 / 46059-0  
Telefax: 0821 / 46059-99  
Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>  
eMail: [info@Steinbacher-Consult.com](mailto:info@Steinbacher-Consult.com)



**INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG**  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### a) für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

**SO**

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung

Freiflächenphotovoltaik

GR 20 m<sup>2</sup>

max. zulässige Grundfläche von Gebäuden



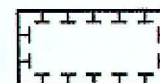
Baugrenze



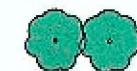
Einfriedung



private Grünflächen mit extensiver Wiesennutzung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(Ausgleichsflächen)



Baumhecke, Strauchpflanzung zu erhalten



Anpflanzung von Hecken

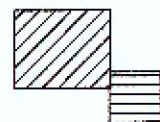
### b) für die Hinweise



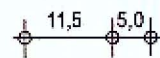
bestehende Grundstücksgrenzen

1289

Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Maßzahlen

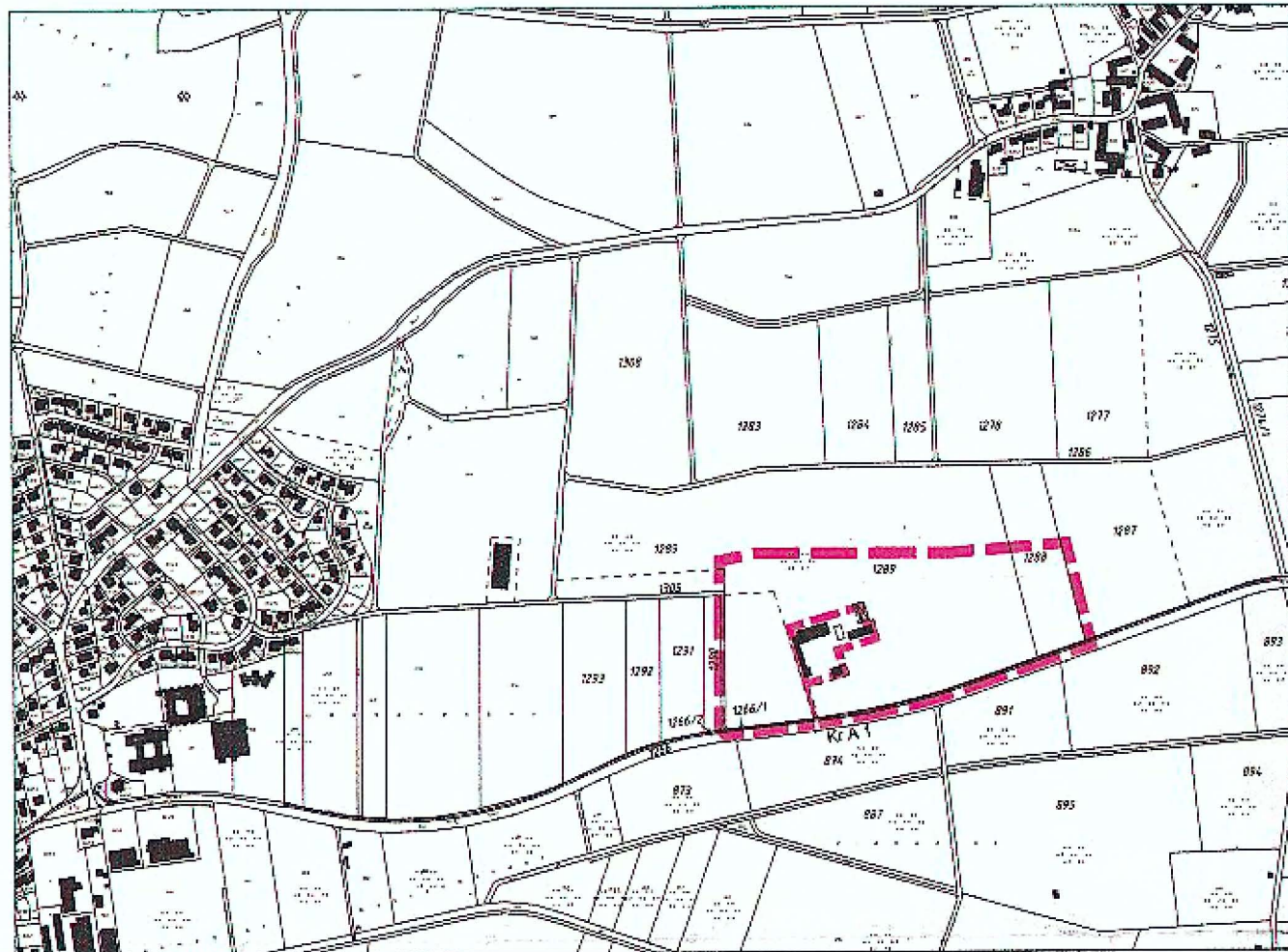


Höhenlinien



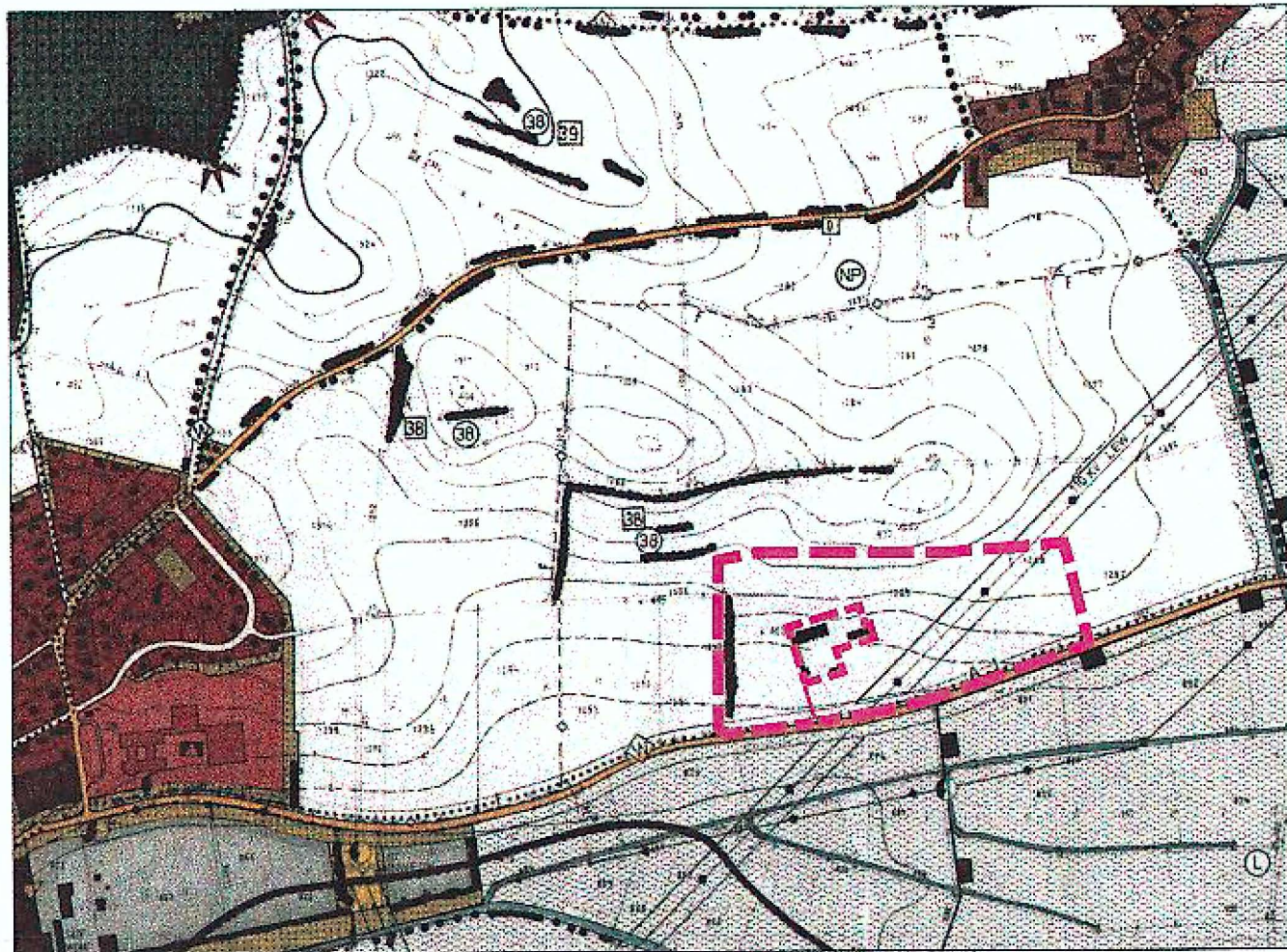
vorhandene Gehölze

# ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000





# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



## D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2010 bis 01.03.2010 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2010 bis 01.03.2010 am Verfahren beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 09.03.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 05.05.2010

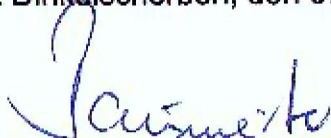


.....  
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.05.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dinkelscherben, den 07.05.2010



.....  
P. Baumeister, 1. Bürgermeister

