



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
"Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

GR	Höhe	Grundfläche	maximale Höhe
3,43 ha	max. 4,00 m		
a		Bauweise	
- Bauweise, Baugrenze**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
geplante Straßenverkehrsfläche
geplante Zufahrt
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
geplante private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Sträucher
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche A1
Fauna-Flora-Habitat Gebiet: Wörtitztal, DE7029371.05
- Nachrichtliche Übernahmen**
Bauverbotszone an der Bundesautobahn A7: Abstand = 40,00 m
Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn A7: Abstand = 100,00 m
Standortsbegrenzungslinie nach EEG 2017 = 110,00 m
Freileitung
- Hinweise**
geplante Zaunanlage
bestehende Grundstücksgrenzen
584 Gemarkung - Flurstücksnummer
3,00 Maßangabe in Metern

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),

den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

S a t z u n g

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 3,42 ha. Diese darf nicht überschritten werden.
 - Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 4,00 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
 - Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
 - Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
 - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
 - Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung ist eine freiwachsenden zweireihige Strauchhecke anzulegen. Für die Pflanzung sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten.
 - Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd in der 1. Septemberhälfte. Das Mahgut ist stets abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Anpassung der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten
 - Artenliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Fragaria vesicaria	Fauleibbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Ausgleichsfläche A 1** Ansaat eines Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 179 (Teilfläche) - Gmkg. Weidelbach, Stadt Dinkelsbühl
Größe: ca. 1.698 m²
 - Ausgleichsfläche A 2** Grünlandextensivierung
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 548 (Teilfläche) - Gmkg. Weidelbach, Stadt Dinkelsbühl
Größe: ca. 5.159 m²
 - Die vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Vermeidungsmaßnahme M1 Durchführung der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutzeit Ende Februar.
 - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**
 - CEF 1 Anlage von 6 Lerchenfenstern Die im Umweltbericht detailliert erläuterten Vorgaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahme in dieser Form sind zu beachten.
 - CEF 2 Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren. Da die Lerchenfenster auf wechselnde Flurstücken angelegt werden, ist/sind jedes Jahr das/die jeweilige/n Flurstück/e der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Brandschutz**
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzazonen**
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernmeldeanlagen und sonstigen Kabeltrassen) gepflanzt werden.
- Wasserwirtschaft**
 - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Grenzabstand von Pflanzungen**
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Bundesautobahn BAB A7**
 - Beeinträchtigungen wie Gischt, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Autobahn entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.
 - Vom Straßenverkehr ausgehende Emissionen sind zu dulden.
 - Beeinträchtigungen durch das Straßenbegleitgrün der Autobahn, insbesondere durch Schattenwurf, sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am ___/2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___/2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach West“ in der Fassung vom ___/2020 hat in der Zeit vom ___/2020 bis einschließlich ___/2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach West“ in der Fassung vom ___/2020 hat in der Zeit vom ___/2020 bis einschließlich ___/2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Weidelbach West“ in der Fassung vom ___/2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/2020 bis einschließlich ___/2020 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Weidelbach West“ m Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ___/2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/2020 bis einschließlich ___/2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom ___/2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach West“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___/2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dinkelsbühl, den ___/2020

.....
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach West“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Dinkelsbühl, den ___/2020

.....
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ___/2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Unterschwaningen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Dinkelsbühl, den ___/2020

.....
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Dinkelsbühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet

„Solarpark Weidelbach West“

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

Fassung vom 22.01.2020 (Billegungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
	entw.	01/2020 Döl
	gek.	01/2020 Eckart
	gepr.	01/2020 Hirtfelder

Vorhabensträger: **Wilfried Lehr**
Röhendorf 5, 91550 Dinkelsbühl
Landkreis: **Ansbach**

Stadt Dinkelsbühl, den ___/2020

.....
Unterschrift, Siegel