

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"PV-FREIFLÄCHENANLAGE
WASSERHUT"
GMKG. WALDECK

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 20.03.2024

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Überbaubare Fläche	4
3.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
4	Überbaubare Fläche	4
5	Geländegestaltung.....	4
6	Grünordnung.....	5
7	Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen	6
7.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	6
7.1.1	Avifauna	6
7.1.2	Lurche	6
7.2	CEF-Maßnahmen.....	6
7.3	Umsetzung und dingliche Sicherung der CEF-Maßnahmen	7
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	7
9	Versorgungsleitungen / Leitungsrechte	7
10	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	8
2.1	Gestaltung der Dächer	8
2.2	Werbeanlagen und Außenbeleuchtung.....	8
3	Einfriedungen.....	8
D	HINWEISE	9
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	9
2	Denkmalschutz	9
3	Wasserwirtschaftliche Belange	10
4	Immissionen.....	10
5	Versorgungsleitungen	10
6	Nachbarrecht	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	11
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
5	Durchführungsvertrag	11
6	Satzungsbeschluss	11
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	12
8	In-Kraft-Treten.....	12

A PRÄAMBEL

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wasserhut“** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.d.F. vom **20.03.2024, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht

sowie:

- Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Wasserhut“ Gmkg. Waldeck in Dinkelsbühl, Stand 11.11.2022, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner
- Maßnahmenblatt: Planexterne Ausgleichsmaßnahme – CEF Maßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Wasserhut“ Gmkg. Waldeck“, Dinkelsbühl, Stand 28.02.2024, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 249 Gemarkung Waldeck und eine Teilfläche der Flurnummer 294/1 Gemarkung Schopfloch (CEF-Maßnahme).

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Solarmodule in aufgeständerter, statischer Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Anlagen zur Überwachung der Solarpark (z.B. Kameramasten o.ä.)

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Überbaubare Fläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Dies beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Es werden folgende maximalen Gesamthöhen festgesetzt:

- Solarmodule dürfen maximal 3,0 m hoch sein, gemessen ab dem bestehenden Gelände am jeweiligen Modul (= unterer Bezugspunkt).
Sie müssen an der zum Gelände geneigten Kante eine Bodenfreiheit von mind. 80 cm aufweisen.
- Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,0 m sein.
Die Oberkante ihres Rohfußbodens (= unterer Bezugspunkt) muss mindestens 25 cm und maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände am jeweiligen Gebäude liegen.

4 Überbaubare Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Solarmodulen sowie von Betriebs- und Versorgungsgebäuden, wie z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5 Geländegestaltung

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.

Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung von 50 cm vom natürlichen Gelände und nur im Bereich der Betriebsgebäude zulässig. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen innerhalb der Einfriedung sowie die Zwischenbereiche der Solarmodule sind unversiegelt mit Pflanzenbewuchs zu belassen und extensiv mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen.

Der Einsatz von jeglicher Art der Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen außerhalb der Einfriedung sind als solche zu erhalten und wie nachfolgend beschrieben aufzuwerten:

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Fläche zunächst möglichst tief abmähen
- Anschließend Bodenvorbereitung durch fräsen, grubbern oder ein anderweitiges Verfahren zur Öffnung der Grasnarbe (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- Das im Boden vorhandene Samendepot aufkeimen lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - alternativ Einsaat der Fläche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Mitte bis Ende April durchzuführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- alternativ ist die Pflege über eine extensive Beweidung zulässig. Das Beweidungsregime ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Bei erkennbarer Dominanz unerwünschter Arten (z.B. Neophyten) oder einer deutlichen Gräserdominanz ist es anzuraten, die Fläche nochmals zu fräsen und eine nochmalige Mahdgutübertragung oder Nachsaat durchzuführen.

Hinweise:

- Die Fläche darf nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen

(gemäß Maßnahmenbeschreibung der Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Wasserhut“ Gmkg. Waldeck in Dinkelsbühl, Stand 11.11.2022, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner sowie Maßnahmenblatt: Planexterne Ausgleichsmaßnahme – CEF Maßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Wasserhut“ Gmkg. Waldeck, Dinkelsbühl, Stand 28.02.2024, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner)

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Avifauna

Die Baufeldfreiräumung darf zum Schutz der Feldlerche nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Alternativ kann bei Baubeginn in dieser Zeit durch Vergrämung ab Mitte Februar eine Ansiedlung verhindert werden. Dies kann durch regelmäßiges Grubbern der Fläche in mindestens 10-tägigen Zeitabständen als auch durch das Stellen von mind. 2 m hohen Stangen mit 1,5 m langen Flatterbändern in einem 25 m Raster innerhalb des Baufensters geschehen.

Die Pflanzung hoher Hecken zur Eingrünung der geplanten Anlage sollte vermieden werden, mittelhohe Hecken mindern den Druck der Kulissenwirkung auf die benachbarten Feldlerchenreviere.

Die Planflächen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden, um das Nahrungsangebot für Brutvögel zu fördern.

7.1.2 Lurche

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Wanderzeiten der Lurche zwischen März und Oktober (in diesem Zeitraum nicht) erfolgen. Außerdem sollte das Entstehen tieferer Fahrspuren im Zuge der Bauausführung, die als Laichplätze genutzt werden könnten, vermieden werden.

In die benachbarten Habitatbereiche entlang des Kesselgrabens darf im Zuge der Umsetzung der Planung nicht eingegriffen werden. Wo möglich sind diese im Rahmen der Planung zu sichern.

7.2 CEF-Maßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung und die damit einhergehenden Auswirkungen ist im Rahmen der Kartierungen durch Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner ein Revier der Feldlerche festgestellt worden, welches durch die Wirkung des Vorhabens betroffen ist. Für dieses Revier sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Art ausweichen kann.

Es wird daher auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 536, Gemarkung Seidelsdorf die nachfolgende Maßnahme ergriffen, die ein neues Lebensraumangebot für die Feldlerche schafft bzw. bestehende Lebensraumbedingungen optimiert. Die Lage der Maßnahme ist dem o.g. Maßnahmenblatt zu entnehmen.

Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Anlage einer Ackerbrache:

Die Anlage der Brache erfolgt in einer Mindestgröße von 5.000 m².

Auf den Einsatz von Düngemitteln und die Bekämpfung von Unkraut wird im Bereich der Maßnahmenfläche verzichtet, ebenso auf mechanische Unkrautbekämpfung und Kalkung.

Die Maßnahmenfläche wird mit einer standortspezifischen Saatmischung autochthoner Herkunft angesät. Hierfür ist eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) zu verwenden, um einen lückigen Bestand mit Rohbodenstellen zu entwickeln.

Mahd und Bodenbearbeitung erfolgen nicht zwischen dem 15.03. und 01.07. eines Jahres.

Jährlich ist abschnittsweise ein Drittel der CEF-Fläche im Frühjahr (vor dem 15.03.) umzubrechen. Die Fläche sollte daher in drei Abschnitte eingeteilt werden und wie folgt bewirtschaftet werden:

- 1. Jahr nach Herstellung: Umbrechen erstes Drittel
- 2. Jahr nach Herstellung: Umbrechen zweites Drittel
- 3. Jahr nach Herstellung: Umbrechen drittes Drittel
- 4. Jahr nach Herstellung: Umbrechen erstes Drittel etc.

Sollte das Artenpotenzial der Blühfläche im Laufe der Jahre verarmen ist die Fläche ggf. neu mit autochthonem Saatgut anzusäen. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Umsetzung und dingliche Sicherung der CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die dingliche Sicherung der CEF-Maßnahme sowie deren Umsetzung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Der Vorhabenträger hat die Verpflichtung, die für den Betrieb geltenden Anforderungen einzuhalten.

Ergänzend sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende Aspekte zu beachten:

- Pflege und Unterhaltung der Solarmodule innerhalb der Anlage (nach Erfordernis)
- Erfolgskontrolle sowie Pflege und Unterhaltung der CEF-Maßnahme
 - Sollte die vorgesehene CEF-Maßnahme nicht oder nicht vollständig realisiert werden können, so sind in entsprechendem Umfang andere Maßnahmen umzusetzen, um den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich der Eingriffe des Vorhabens zu erreichen. Dies ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

9 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Alle im Baugebiet neu hinzukommenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft.

Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Acker oder Grünland) festgesetzt.

Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der CEF-Maßnahme. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Für Betriebsgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 6 bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Es werden Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen, jedoch auf eine maximale Fläche von 5,0 m² sowie den Zufahrtsbereich beschränkt. Fahnenmasten sowie elektrische Werbeanlagen sind explizit ausgeschlossen.

Für eine eventuell benötigte Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,50 m Höhe ohne Sockel und nur innerhalb der dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Ein Übersteigschutz in Form von Stacheldraht am oberen Zaunende ist zulässig.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Die Fläche für CEF-Maßnahmen darf nicht eingefriedet werden.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Es kann 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) ist vom Landratsamt Ansbach, fachkundige Stelle, zu beurteilen. Entsprechend bauliche Vorkehrungen sind je nach Bedarf zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Rammung der Unterkonstruktion bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser dauerhaft verhindern.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4 Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen und ggf. zu Leistungseinbußen führen. Die Staubemissionen und –Immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

5 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens sowohl von bestehenden als auch neu hinzukommenden Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die Lage und Schutzabstände von Leitungen sind bei den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Maßnahmen-/Baubeginn zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind nach dem Verursacherprinzip Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Der Trafostandort ist vom Vorhabenträger einvernehmlich mit dem Netzbetreiber/Energieversorger abzustimmen.

6 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Dinkelsbühl hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **18.05.2022** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Wasserhut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Dinkelsbühl hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **20.03.2024** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am von den Vertragspartnern unterzeichnet.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wasserhut“ in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dinkelsbühl, den

.....
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dinkelsbühl, den

.....
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den

.....
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)