

ANTRAGSTELLER / BAUHERR:

**Andreas Lemmermeyer**

BÄCKERGASSE 4, BIRKHAUSEN  
86757 WALLERSTEIN

---

VORHABEN:

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„PHOTOVOLTAIK-  
FREIFLÄCHENANLAGE  
BIRKHAUSEN SÜDWEST“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 203, 204, 205(TF),  
206(TF), 781(TF) UND 790(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BIRKHAUSEN

---

**SATZUNG**

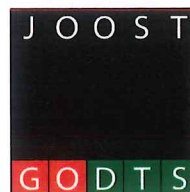
VORENTWURF VOM 15.04.2020

ENTWURF VOM 16.06.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 11.08.2020

---

VERFASSER



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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage .....	4
2.2	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.1	Überbaubare Fläche .....	4
3.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
4	Geländegestaltung .....	4
5	Niederschlagswasser.....	4
6	Grünordnung .....	5
6.1	Allgemein.....	5
6.2	Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen.....	5
6.3	Zeitpunkt der Pflanzungen .....	5
6.4	Freifächengestaltungsplan .....	5
7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	6
7.1	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	6
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	6
9	Verkehrssicherheit / Blendwirkung .....	6
10	Versorgungsleitungen.....	7
11	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung .....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
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
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>9</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	9
2	Bodenschutz .....	9
3	Denkmalschutz .....	9
4	Brandschutz.....	10
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	10
6	Immissionen.....	10
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	11
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	11
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	11
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss .....	11
5	Auslegung (Offenlegung).....	11
6	Durchführungsvertrag .....	11
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
8	Satzungsbeschluss.....	12
9	In-Kraft-Treten .....	12

## **A PRÄAMBEL**

Der Markt Wallerstein erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Birkhausen Südwest“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom **16.06.2020, zuletzt geändert am 11.08.2020** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt.

### **Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Photovoltaik-Freiflächenanlage Birkhausen Südwest“ außer Kraft.

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

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

##### **2.1 §11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage**

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung

##### **2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Grünordnungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1 Überbaubare Fläche**

Es dürfen im Plangebiet max. 100 m<sup>2</sup> durch Betriebsgebäude (z.B. Trafostation, Schaltheus) überbaut werden. Solarmodule sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

##### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Solarmodule dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,5 m aufweisen, gemessen ab dem bestehenden Gelände (=unterer Bezugspunkt).

Für Betriebsgebäude (z.B. Trafostation, Schaltheus) gilt eine maximale Wandhöhe von 2,7 m, gemessen vom bestehenden Gelände (=unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=oberer Bezugspunkt).

Die Gesamthöhe der Gebäude darf 3,5 m nicht überschreiten.

#### **4 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 vom natürlichen Gelände bis 50cm zulässig.

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

#### **5 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist wie bisher breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

## 6 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 6.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Die Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern
- stets ausreichend zu wässern
- bei Überwachsen auszumähen
- freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten

Eventuell anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Im Bereich der Grünordnung (außer Verkehrsgrün) dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der eventuellen Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

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

### 6.2 Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen

Gemäß Planzeichnung ist das Plangebiet in seinen Randbereichen mit einer Strauchhecke einzugrünen. Diese ist dreireihig auszuführen.

Es sind mindestens vier Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,2m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,2m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hase
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

### 6.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme beendet sein.

### 6.4 Freiflächengestaltungsplan

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten für die naturschutzfachlichen Maßnahmen vorzulegen.

## 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird intern auf Fl.-Nr. 203, Gemarkung Birkhausen umgesetzt.

Bestand: intensiv genutzter Acker

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitungen im Spätsommer/Herbst (ab etwa Mitte September) durch pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung (autochthones/einheimisches Saatgut, Kräuteranteil mind. 50%) und anwalzen des Saatgutes
  - alternativ Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern
- nach erfolgtem Anwuchs: weitergehende Pflege über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport etwa 3 Tage nach der Mahd (um Samen-Nachreife zu ermöglichen),
- die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden

### 7.1 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein.

Fünf Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die **dingliche Sicherung** der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen 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 nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen
- Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen
- Erfolgskontrolle sowie Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen
  - Sollten die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen 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.

Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

## 9 Verkehrssicherheit / Blendwirkung

Der Vorhabenträger hat durch geeignete Maßnahmen (bspw. blickdichter Zaun) sicher zu stellen, dass eine Blendung und damit einhergehende Gefährdung der Verkehrsteilnehmer (z.B. bei Reflektionen durch Sonneneinstrahlung) auf der westlich verlaufenden DON12 ausgeschlossen ist.

Der Vorhabenträger muss vor Baubeginn im Rahmen des Bauantrages nach Aufforderung einen Nachweis über den Ausschluss von möglichen Spiegel-/ Blendwirkungen erbringen.

## **10 Versorgungsleitungen**

Der Bestand und Betrieb der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Leitungen ist zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Die jeweiligen Schutz-/Mindestabstände der Leitungen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich und rechtzeitig mindestens drei Monate vor Beginn der Bautätigkeiten bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu erfragen.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## **11 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 Fläche festgesetzt.

Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art.6 der BayBO (Bayerische Bauordnung).

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

Für Betriebsgebäude die höher als die Solarmodule sind, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 6 bis 30° zulässig. Für Betriebsgebäude die niedriger als oder gleich hoch sind wie Solarmodule, ist auch ein Flachdach oder Pultdach zulässig.

#### **2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung**

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

Werbeanlagen sind unzulässig.

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. 2m Höhe ohne Sockel zulässig.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 20 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist generell unzulässig.

Die Einfriedung muss von der Grundstücksgrenze zurückversetzt mit Vorpflanzung erfolgen. Einfriedungen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Die Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung festgesetzt.



## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

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

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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **2 Bodenschutz**

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung / Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

### **3 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 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.

**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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**4 Brandschutz**

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Im Rahmen des Bauantrages soll der Vorhabenträger ein ausreichendes Brandschutzkonzept (Löschmittel, Feuerwehrezufahrt usw.) nachweisen. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sind vorzulegen.

**5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) ist vom Landratsamt Donau-Ries, 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.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1 /2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

**6 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.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Wallerstein hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **15.04.2020** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Birkhausen Südwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.04.2020 im Amtsblatt Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Markt Wallerstein hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **15.04.2020** gem.

§3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **08.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **29.04.2020 im Amtsblatt Nr. 14** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Der Markt Wallerstein hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **08.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Markt Wallerstein hat am **16.06.2020** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.06.2020** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.06.2020** wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **09.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **01.07.2020 im Amtsblatt Nr. 23** 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.

### **6 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag wurde am **11.08.2020** von den Vertragspartnern unterzeichnet.

### **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 Marktgemeinderates vom **11.08.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wallerstein, den **12.08.2020**

.....  
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister

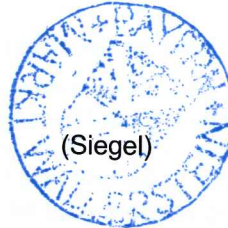


## 8 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Birkhausen Südwest“ in der Fassung vom **16.06.2020**, zuletzt geändert am **11.08.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **11.08.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Wallerstein, den **12.08.2020**

.....  
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister



## 9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **17.09.20** 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 mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Wallerstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wallerstein, den **18.09.20**

.....  
Joseph Mayer, 1. Bürgermeister

