



Gemeinde Höttingen

Entwurf zum Bebauungsplan „Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn“

**Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und
Hinweise
Stand: Januar 2023**

Aufgestellt:

Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Tel. 09141/9744217
Fax. 09141/9744229

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38124 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung M 1:1000 und den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr, der Freizeitgestaltung und der Erholung. Es werden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Freizeitgestaltung und Erholung im Außenbereich mittels Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten sowie zugehörige Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung, insbesondere Gastronomie, untergebracht.

Das Sondergebiet wird in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gegliedert: SO „Sommerrodelbahn / Spiel“, SO „Gastro / Spiel“ und SO „Adventure-Golf / Spiel“.

Für die Teilbereiche werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet „Sommerrodelbahn / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Sommerrodelbahn / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Sommerrodelbahn sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangebote.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Sommerrodelbahn,
2. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
3. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät, Betriebsmittel usw.,



1.1.2. Sonstiges Sondergebiet „Gastro / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Gastro / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb von Gastronomie-, Service- und Betriebsgebäuden mit zugehörigen Außenanlagen sowie sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Schank- und Speisewirtschaft mit zugehörigen Flächen für Außengastronomie (z.B. Biergarten),
2. Gebäude und Einrichtungen für den Souvenirhandel,
3. Verwaltungs-, Service- und Betriebsgebäude mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. sanitäre Anlagen,
4. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
5. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät und Betriebsmittel.

1.1.3. Sonstiges Sondergebiet „Adventure-Golf / Spiel“

Der in der Planzeichnung zeichnerisch als „SO Adventure-Golf / Spiel“ festgesetzte Bereich dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Adventure-Golf- oder Minigolfanlage mit zugehörigen Gebäuden und Nebenanlagen sowie sonstiger Sport-, Spiel- und Freizeitangeboten.

Allgemein zulässig sind:

1. eine Adventure-Golf- oder Minigolfanlage,
2. Service- und Betriebsgebäude mit zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. sanitäre Anlagen,
3. Spiel- und Sportflächen, insbesondere Aufstellflächen für feste oder mobile Spiel-, Sport- und Freizeitgeräte, Parcours und andere Outdoor-Angebote,
4. ein Kiosk,
5. Picknickflächen,
6. dem Sondergebiet dienende sonstige Einrichtungen, einschließlich Hallen, Schuppen, Unterstände u.Ä. für Fahrzeuge / Gerät und Betriebsmittel.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Fliegende Bauten, wie etwa Zelte für Ausstellungen und Veranstaltungen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 u. 23 BauNVO

1.2.1. Grundflächenzahl - GRZ gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung für die sonstigen Sondergebiete SO Sommerrodelbahn / Spiel, SO Gastro / Spiel und SO Adventure-Golf / Spiel durch die zeichnerische Festsetzung von jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

1.2.2. Mit Gebäuden¹ überbaubare Grundfläche gem. § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Für die sonstigen Sondergebiete SO Sommerrodelbahn / Spiel und SO Adventure-Golf / Spiel werden Obergrenzen für mit Gebäuden überbaubare Grundflächen festgelegt.

1. Im SO Sommerrodelbahn / Spiel dürfen maximal 700 m² Grundfläche mit Gebäuden überbaut werden.

¹Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können [Art. 2 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)].



2. Im SO Adventure-Golf / Spiel dürfen maximal 400 m² Grundfläche mit Gebäuden überbaut werden.

1.2.3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden - soweit sie dem Nutzungszweck des jeweiligen Sondergebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen - auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Hecke zur Abschirmung zur Straße und Grünfläche als Pufferfläche zwischen Straße und Wald.

1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Sondergebieten SO „Adventure Golf / Spiel“ und SO „Sommerrodelbahn“ sind Fußwege dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit wassergebundener Decke) zu befestigen. Nicht überdachte Stellplätze und Fahrgassen in der privaten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Parkplatz sind bei der Neuerstellung oder Sanierung dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit wassergebundener Decke, Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§1a BauGB)

Ausgleichsfläche Teilfläche Flur-Nr. 895, Gemarkung Pleinfeld:

Die vorhandene ehemals als Weidefläche genutzte Wiese ist durch Pflanzungen und dauerhafte geeignete Pflege aufzuwerten.

- Baumpflanzung: 7 Stück, gebietsheimisch, Hochstamm oder Solitär, Pflanzqualität: mind. mB, StU mind. 12-14 oder Solitär Höhe mind. 250-300 cm; Artenauswahl: Carpinus betulus, Quercus petraea, Tilia cordata, Prunus avium, Juglans regia
- Pflanzung von mesophilen Hecken: im Mittel mind. je 3-reihig, Pflanzabstand 1,5x1,5 m, gebietsheimisch, Pflanzqualität mind. Str, v, 3 Tr, 60-80 h; Artenauswahl: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus padus, Prunus spinosa, Ribes uva-crispa, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum lantana;
- Pflege der Wiese / Säume: 1-2 schürige Mahd, Saum / Altgrasstreifen über den Winter stehen lassen auf ca. 20% der Fläche (wechselnder Standort); frühester Schnitzeitpunkt im Jahr 1.7.; Mähgut entfernen; Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel; alternativ zur Mahd kann die Wiese auch 1-2 Mal pro Jahr beweidet werden, Saumflächen und Hecke sind in diesem Fall vor Verbiss zu schützen;
- Die Gehölze sind in der Anfangszeit gegen Wildverbiss zu schützen. Nach der Pflanzung sind die Gehölze ausreichend zu wässern. In Trockenzeiten ist eine Wässerung insbesondere innerhalb der ersten drei Jahre nach der Pflanzung vorzunehmen. Die Bäume, Hecken und Gebüsche sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.



Ökokontofläche Flur-Nr. 418, Gemarkung St. Veit:

Es handelt sich um eine bestehende Ökokontofläche. Der Ausgleich erfolgt mittels Abbuchung der generierten Wertpunkte einschließlich der Verzinsung.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Artenschutzgutachten, Inh. Markus Bachmann, 91522 Ansbach, Stand vom 22.11.2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Artenschutz) im Geltungsbereich des Bebauungsplans: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M01: Keine Gehölzentfernungen und Gehölzschnitte innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1.3. bis 30.9.);

M02: Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Fledermäuse und Höhlenbrüter, also Bäume mit Höhlen sowie Bäume mit viel abstehender Rinde im Untersuchungsgebiet, sind zu erhalten. Ist eine Fällung unvermeidbar, ist CEF-Maßnahme 1 zu beachten.

M03: Ist eine Fällung von Höhlenbäumen oder Bäumen mit viel abstehender Rinde unvermeidbar, dürfen diese nur im Oktober mit fachkundiger Begleitung gefällt werden.

M04: Von den Hecken im Vorhabensgebiet, insbesondere im Bereich der Sommerrodelbahn, müssen mindestens 50% der aktuell bestehenden Heckenbereiche (gemessen am Flächenanteil) erhalten bleiben. Pflegeschnitte, wie abschnittsweise auf den Stock setzen, sind zulässig.

M05: Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel an den Hecken des Vorhabensgebiets, insbesondere im Bereich der Sommerrodelbahn, ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar angrenzende Altgrasbereiche während der Vogelbrutzeit (1.3. bis 30.9.) bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Materialien gelagert werden. Ist dies in besonders engen Bereichen unvermeidbar, ist durch eine erneute Begehung in der Vogelbrutzeit die aktuelle Lage der Reviere festzustellen. Besetzte Brutreviere sind mit einem Zaun zu sichern, unbedenkliche Bereiche können freigegeben werden.

M06: Auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober ist zu verzichten.

M07: Folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung sind im Hinblick auf Fledermäuse und Insektenfauna zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationangepasst angemessen sein. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten ist eine maximale Leuchtdichte von 1-2 cd/m² einzuplanen.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und nicht oberhalb angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung mit wenig Streulicht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Die



Beleuchtung ist in der Regel zwischen 23:00-05:00 Uhr abzuschalten. Alternativ ist eine Teilabschaltung mittels Dimmung auf 60% der max. Leuchtdichte möglich.

- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Die Lichtfarbe muss eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K haben.

Die oben genannten Punkte zur Beleuchtung betreffen nicht den Bereich SO „Gastro / Spiel“.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. §44 Abs. 5 BNatSchG, §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

CEF01: Ist die Fällung von Höhlenbäumen oder Bäumen mit viel abstehender Rinde unvermeidbar, sind für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Höhlenbrüter pro gefälltten Baum drei Vogelkästen als Ersatz aufzuhängen mit Fluglochweiten von 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm. Es sind Kästen aus Holzbeton aufzuhängen. Diese müssen freihängend sein zur Abwehr von Katzen und Mardern. Zudem müssen pro gefällttem Baum zwei Fledermaus-Spaltenkästen angebracht werden. Die Kästen sind im nahen Umfeld unter Absprache eines Fachkundigen aufzuhängen und zu betreuen.

1.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es ist mindestens die im Planteil dargestellte Anzahl von Bäumen in den jeweiligen Bereichen zu pflanzen. Von der dargestellten Lage der Baumpflanzungen kann entwurfsabhängig abgewichen werden.

Pflanzqualität: Hochstamm, mB, StU mind. 16-18, gebietsheimisch;
Artenauswahl: Acer platanoides, Carpinus betulus, Quercus petraea, Tilia cordata, Prunus avium, Juglans regia;

In die Baumgruben der Bäume am Parkplatz ist spezielles Baums substrat einzubringen, Volumen pro Baum mind. 15 m³, Tiefe mind, 1,5 m, Mindestgröße offene Baumscheibe 10 m².

Es sind mindestens die im Planteil dargestellten Hecken / Gebüsche zu pflanzen.

Pflanzqualität: mind. Str, v, 3 Tr, 60-80 h; gebietsheimisch; Pflanzabstand 1,5 m;
Artenauswahl: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes alpinum, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana;

Die Bäume bzw. Hecken und Gebüsche sind spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baus oder umfangreicher Sanierung der jeweiligen Bereiche zu pflanzen. Die Gehölze sind in der Anfangszeit gegen Wildverbiss zu schützen.

Nach der Pflanzung sind die Gehölze ausreichend zu wässern. In Trockenzeiten ist eine Wässerung insbesondere innerhalb der ersten drei Jahre nach der Pflanzung vorzunehmen. Die Bäume, Hecken und Gebüsche sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefällene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Baubedingt beanspruchte Wiesenflächen im Bereich der Sommerrodelbahn, die nur extensiv genutzt werden, sind nach Abschluss der Arbeiten mit einer gebietsheimischen Gras-Kraut-Mischung anzusäen.



1.7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es werden gemäß Planzeichnung Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt mit folgenden Vorgaben:

A. Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Gehölzflächen in Form von Hecken / Gebüsch:

- Ziel Erscheinungsbild: Hecken, Gebüsche aus heimischen standortgerechten Arten;
- Erhalt Hecken / Gebüsche mindestens 50% auf derzeitigem Standort;
- bei Rodungen der übrigen Fläche sind hiervon mindestens 50% der Flächen neu zu pflanzen oder durch Sukzession herzustellen; die genaue Lage der neuen Gehölzflächen kann vom Bestand abweichen;
- Pflege und Umstrukturierungen sind zulässig;

B. Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit waldrandartigem Erscheinungsbild:

- Ziel Erscheinungsbild: Waldrand aus standortgerechten, heimischen Gehölzen;
- Erhalt waldrandartiger Bereiche mindestens 50% der Gehölze auf derzeitigem Standort;
- bei Rodungen der übrigen Fläche sind hiervon mindestens 50% der Flächen neu zu pflanzen oder durch Sukzession herzustellen; die genaue Lage der neuen Gehölzflächen kann vom Bestand abweichen;
- Pflege und allmähliche Umstrukturierungen der Gehölzflächen sind zulässig;
- Nutzungen und Baulichkeiten gemäß der Vorgaben der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind innerhalb der Gehölzflächen zulässig;

C. Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit feldgehölzartigem Erscheinungsbild:

- Ziel Erscheinungsbild: Gehölzinsel, feldgehölzartig, aus standortgerechten, heimischen Gehölzen;
- Erhalt feldgehölzartiger Bereiche mindestens 50% der Gehölze auf derzeitigem Standort;
- bei Rodungen der übrigen Fläche sind hiervon mindestens 50% der Flächen neu zu pflanzen oder durch Sukzession herzustellen; die genaue Lage der neuen Gehölzflächen kann vom Bestand abweichen;
- Pflege und allmähliche Umstrukturierungen der Gehölzflächen sind zulässig,
- Nutzungen und Baulichkeiten gemäß der Vorgaben der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind innerhalb der Gehölzflächen zulässig;

D. Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit waldartigem Erscheinungsbild:

- Ziel Erscheinungsbild: vorrangig Bäume, waldartig aus standortgerechten Gehölzen;
- generell Erhalt der Flächen mit waldartigen Bereichen;
- großflächige Fällungen und Rodungen sind unzulässig mit Ausnahme von Fällungen und Rodungen aus Verkehrssicherungsgründen;
- Auslichtungen bis hin zur Schaffung kleinerer Lichtungen bis Einzelgröße 500 m² für die geplanten Nutzungen für Freizeit und Erholung sind zulässig; die Gesamtfläche der Lichtungen darf hierbei max. 20% in den einzelnen waldartigen Bereichen betragen;
- Pflege und allmähliche Umstrukturierungen hin zu einer mittel- bis langfristig hinsichtlich des Klimawandels stabileren Waldgesellschaft sind vorzunehmen; Entwicklung der Gesellschaften in Anlehnung an Laubmischwälder, zum Beispiel an die Arten der Hainsimsen-Buchenwälder und der wechselfeuchten Eichen-Hainbuchenwälder;
- Teilzielstellung: Herausnahme von Baumarten, die für die geplanten Nutzungen bzw. im



Hinblick auf den Klimawandel ungeeignet sind; insbesondere allmähliche Herausnahme von Fichten und Kiefern;

- Nutzungen und Baulichkeiten gemäß der Vorgaben der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung sind innerhalb der waldartigen Bereiche zulässig;
- Die Randbereiche der waldartigen Bereiche mit Außenwirkung sind zu erhalten gemäß Anhang – Begleitplan „waldartige Bereiche“; hier ist die Schaffung von Lichtungen bis Einzelgröße 500 m² unzulässig; Pflege und allmähliche Umstrukturierung zu einer stabileren Waldgesellschaft sind zulässig;

Allgemeine Festsetzungen zu den Punkten A-D:

Die zulässige Wuchshöhe von 4,0 m in den Schutzstreifen der Freileitungen ist zu beachten; der Mindestabstand zu erdverlegten Leitungen von 2,50 m ist bei Baumpflanzungen zu beachten.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

2.1. Verlauf von Leitungstrassen

Die Verläufe der im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Mittel- und Hochspannungstrassen sowie der unterirdische Trassenverlauf der Trinkwasserleitung sowie zugehörige Baubeschränkungsgebiete und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.2. Bauverbotszone gem. Art. 23, Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BayStrWG

- 1) Entlang der Staatsstraße 2222 ist die Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG zu berücksichtigen. Im Bereich der Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2) Die Bauverbotszone hat eine Breite von 20 m gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahndecke. Die Grenze der Bauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- 3) Ausnahmsweise können bauliche Anlagen im Bereich der Bauverbotszone nur mit Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erreicht werden dürfen (Art. 23 Abs. 2 BayStrWG) zugelassen werden.

3. HINWEISE ZU WEITEREN ZU BEACHTENDEN VORSCHRIFTEN

3.1 Leitungsschutz

Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.

1. Grundsätze

- Die Vorgaben zum Leitungsschutz, insbesondere einzuhaltende Abstände von Bebauung und Bepflanzung zu Leitungstrassen (Leitungsschutzstreifen), sind entsprechend der Richtlinien der Versorgungsträger zu beachten.
- Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
- Im Bereich von Leitungen, zugehörigen Leitungsschutzstreifen, Baubeschrän-



kungsbereichen sowie in Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Leitungsträgern sind die Leitungsträger bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

2. Freileitungen

Für die in die Planzeichnung übernommen Baubeschränkungsbereiche entlang der 20 kV und 110 kV – Freileitungen ist folgendes zu beachten:

- Im Baubeschränkungsbereich der Freileitungen dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.
- Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist nur nach Prüfung des Vorhabens durch den Leitungsträger und mit Genehmigung des Leitungsträgers möglich.
- Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall durch den Leitungsträger gesondert geprüft und genehmigt werden. Das Merkblatt für Erdungsanlagen ist zu beachten.
- Für die 110 kV-Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30,00 m, für die 20 kV-Leitungstrasse von beidseitig 20,00 m, jeweils ab Leitungsachse.
Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m gepflanzt werden.

3. Fernwasserleitung und LWL-Kabel des WfW

Für den Bereich der Schutzstreifen / Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entlang der Fernwasserleitung und des LWL-Kabel sind folgende Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Die Maßnahme darf den Bestand und den Betrieb der Fernwasserleitung mit den dazugehörigen Anlagen nicht beeinträchtigen oder gefährden.
- Baumaßnahmen im Bereich unserer Anlagen sind gesondert zu instruieren.
- Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Es dürfen auch keine Bauteile (z.B. Photovoltaik-Module, Dachüberstände etc.) in den Schutzstreifen einkragen. Der Lichtraum von 10,0 m Breite für die Fernwasserleitung bzw. 2,0 m Breite für das LVVL Kabel muss frei bleiben.
- Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten. Es dürfen keine tiefwurzelnde Gehölze (Bäume 1. und 2. Ordnung) gepflanzt werden. Die Anpflanzung von einzelnen Sträuchern ist möglich.
- Die Arbeiten in der Nähe der Leitungen und Anlagen sind unter Berücksichtigung und Einhaltung der gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. BayBO, Baugesetzbuch, etc.) und das geltende technische Regelwerk (z.B. GVV 315, etc.) durchzuführen.



- Die Mindestschutzabstände zu unseren Leitungen und Bauwerken sind gemäß DVGVV Arbeitsblatt W400-1 einzuhalten. Bei Leitungskreuzungen ist ein lichter vertikaler Sicherheitsabstand von 0,50 m einzuhalten. Eine Kraftübertragung ist auszuschließen. Nach Fertigstellung ist die Baugrube mit steinfreiem Material zu verfüllen und lagenweise zu verdichten. Bei evtl. Schachtbauwerken oder einer evtl. erforderlichen parallelen Leitungsführung beträgt der horizontale lichte Sicherheitsabstand 5,0 m. Bei eventuell notwendigen Unterschreitungen ist dies mit dem Zweckverband WFW einvernehmlich abzustimmen.
- Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keinerlei Geländeänderungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) vorgenommen werden. Niveauveränderungen sind nur mit unserer schriftlichen Zustimmung erlaubt.
- Erdarbeiten, Fräsen, Bohren und Tiefpflügen, die über die zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, sind im Schutzstreifen bzw. im Nahbereich der Fernleitung nicht zulässig.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baugrubenaushub oder Baustoffen ist auf dem Schutzstreifen nicht zulässig.
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Verkehrsfläche (Wege, Stellplätze etc., auch mit Schwarzdecke) ist möglich.

4. Baumpflanzungen und erdverlegte Leitungen

- Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Auch die übrigen Vorgaben und Hinweise des Arbeitsblattes sind zu beachten.

3.2 Planungsrechtliche Hinweise zum Grünordnungsplan

Sonstige geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Waldartige Bereiche sind allmählich hinsichtlich der Artenzusammensetzung zu im Hinblick auf den Klimawandel stabileren Waldgesellschaften umzubauen.
- Zu erhaltende Einzelbäume im derzeitigen Wiesenbereich der Minigolf-Anlage sind während der Bauarbeiten fachgerecht vor baubedingten mechanischen Beeinträchtigungen zu sichern.
- Bei Erdarbeiten im Randbereich von zu erhaltenden Bäumen ist möglichst nicht in den Wurzelraum einzugreifen. Erforderlichenfalls ist die Durchführung von weiteren Maßnahmen (Wurzelsuchgraben, Handschachtung) zu prüfen.
- Ökologisch sensiblere Bereiche, insbesondere zu erhaltende Hecken, Gebüsch und waldrandartige Strukturen, dürfen nicht mit Baufahrzeugen und -maschinen befahren werden und müssen frei von Material- und Erdlagern bleiben. Dies gilt auch für den Wurzelraum von Einzelbäumen.
- Baubedingt notwendiger Oberbodenabtrag ist zum Erhalt des Bodenlebens und der Bodenfruchtbarkeit fachgerecht vorzunehmen. Der Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und an geeigneter Stelle im Gebiet wieder zu verwenden, alternativ abzutransportieren und in geeigneter Weise wieder zu verwenden.



- Durch Baustellenfahrzeuge und -maschinen verdichtete Böden in späteren Vegetationsflächen sind nach Abschluss der Arbeiten bzw. vor Auftrag des Oberbodens zu lockern. Ein Befahren der Böden und Arbeiten bei ungeeigneten, sehr nassen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden.
- Es ist möglichst sinnvoll mit der vorhandenen Topographie zu arbeiten, so dass eine Reduzierung tiefgreifender Bodenbewegungen ermöglicht wird.
- Kunstrasenflächen sind mit unbedenklichen, umweltverträglichen Materialien (u.a. frei von Cadmium und Blei) und wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung von Kunststoffgranulat als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Bei Rückbau vorhandener Asphaltdecken sind diese fachgerecht abzutragen. Der Asphalt ist fachgerecht zu entsorgen oder zu recyceln. Unbelastetes Schottermaterial soll möglichst wiederverwendet oder einer anderweitigen geeigneten Folgenutzung zugeführt werden.
- Einträge von boden- und wassergefährdenden Betriebsstoffen (Benzin, Öl) bei Bau-, Wartungs- und Pflegearbeiten sind durch fachgerechtes Arbeiten und Einsatz von zuverlässig gewarteten Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.
- Im Zuge von Baumaßnahmen ist jeweils eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Bei kleinen Baumaßnahmen kann vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, ob die ökologische Baubegleitung tatsächlich notwendig wird.
- Im Zuge umfangreicherer Planungen, insbesondere Planung der Adventure-Golf-Anlage, Erneuerung Sommerrodelbahn, Niederseilgarten und Projekte in ähnlicher Größenordnung ist zusätzlich zur ökologischen Baubegleitung eine ökologische Begleitung zur Planung einzusetzen.

3.3 Nutzungsänderung Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) im Vernehmen mit Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Gesamtfläche der Waldflächen beträgt ca. 1,65 ha.

Die Aufnahme dieser Waldflächen in den Bebauungsplan stellt eine Nutzungsänderung (Rodung im Sinne des BayWaldG Art. 9 Abs. 2) dar. Die Erlaubnis zur Nutzungsänderung (Rodung) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ersetzt gem. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG.

3.4 Denkmalschutz

- Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist dies gem. Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 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.



3.5 Außenwerbeanlagen

- Außenwerbeanlagen dürfen nur nach Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO) errichtet werden.

Aufgestellt:

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin / Dipl. Ing. Frank Ziehe
Ellingen / Hessen im Januar 2023



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Höttingen hat in der Sitzung vom 13.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 22.06.2022 bis 31.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn" lag in der Zeit vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 22.06.2022 bis 31.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Fürst Carl Adventure-Golf und Sommerrodelbahn" hat in der Zeit vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Fürst Carl Adventure-Golf" in der Fassung vom Januar 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fürst Carl Adventure-Golf" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Gemeinderat Höttingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan "Fürst Carl Adventure-Golf" als Satzung beschlossen.

Höttingen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Fürst Carl Adventure-Golf" wird hiermit ausgefertigt.

Höttingen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "Fürst Carl Adventure-Golf" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Fürst Carl Adventure-Golf" ist damit in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Höttingen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister