

GEMEINDE HÖTTINGEN

LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM VORHABEN – UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS SONDERGEBIET
"FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE
OTTMARSFELD NORDOST"



SATZUNG

08.07.2020



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Höttingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9,10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Ottmarsfeld Nordost"** als Satzung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom, zuletzt geändert am und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Flurnummer 1212 der Gemarkung Höttingen mit einer **Gesamtfläche von ca. 8,99 ha**.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaikanlage im Sinne des §11 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von entspiegelten, fest aufgeständerten Solarmodulen zulässig.

Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Regelsystemhöhe der Photovoltaikanlage ist auf maximal 3,20 m, gemessen zwischen Moduloberkante und Ausgangsgelände, begrenzt.

Ferner ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung von eingeschossigen Betriebs- oder Trafogebäuden mit einer Gesamtgrundfläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig. Die zulässige Höhe der Gebäude ist auf eine maximale Traufhöhe von 3,20 m beschränkt, die ab natürlicher Geländehöhe gilt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Der Anteil der die Horizontale überdeckenden Gesamtmodulfläche darf somit 80% der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.

2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

2.2.1 Stellplätze

In Zuordnung zu den Betriebsgebäuden und im Bereich der Zufahrt ist auf der Flurnummer 1212 der Gemarkung Höttingen die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen in Schotterrasenausführung zulässig.

2.2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO für Transformatoren oder Wechselrichter sind zulässig.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehr

Die Erschließung für gelegentliche Wartungsarbeiten erfolgt von Norden und Süden im Bereich des Wartungstreifens der Freileitung von den angrenzenden Flurwegen aus (Flur-Nrn. 1221 und 1211, Gemarkung Höttingen) sowie ggf. von Osten über den asphaltierten Flurweg Flur-Nr. 1209, Gemarkung Höttingen.

Die Zufahrten zu den Betriebsflächen und den Betriebsgebäuden innerhalb des Sondergebietes sind als Grünweg auszuführen, mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig und mit entsprechenden Radien höhengleich anzubinden.

2.3.2 Niederschlagswasser / Grundwasserschutz

Niederschlags- bzw. Oberflächenwässer sind örtlich ohne spezielle Einrichtungen zu versickern. Dies gilt auch für Dachflächen möglicher Betriebsgebäude. Falls eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in Versickerungsmulden erforderlich sein sollte, sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu berücksichtigen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, etc.), dass eine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern ausgeschlossen ist. Beim Bau des Vorhabens ist das WHG und das BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die VAWS bzw. AwSV, zu beachten.

Falls eine Trafostation mit ölbefülltem Trafo eingesetzt wird, ist u.a. für Leckagen eine ausreichend bemessene Auffangwanne unter dem Trafo einzubauen.

Die nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ggf. erforderlichen Maßnahmen nach § 34 und § 40 sind durch den Vorhabenträger gegenüber dem Landratsamt anzuzeigen und detailliert darzustellen.

2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

Sollten durch die Baumaßnahme Drainageleitungen, die zur Entwässerung umliegender Flurstücke dienen, beschädigt werden, ist die Funktion dieser Drainagen durch den Vorhabenträger unverzüglich wieder herzustellen.

Der Geltungsbereich wird von einer 20kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH in Nord-Süd-Richtung gequert. Die Leitungsschutzzonen sind im Planblatt eingetragen und unterteilen sich wie folgt:

Wartungstreifen

- 3,60 m beidseits der Leitungsachse

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu den Leitungstrassen und den Maststandorten müssen für Reparatur- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Der Wartungstreifen ist somit von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Baubeschränkungsbereich

- zwischen Mast Nr. 8 und Mast Nr. 7: 11,40 m beidseits der Leitung
- zwischen Mast Nr. 7 und Mast Nr. 6: 10,80 m beidseits der Leitung

Im Baubeschränkungsbereich können Module und Gebäude errichtet werden, wenn die Bedachung der Gebäude der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entspricht und der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude bis zu dem nächstgelegenen Leiterseil an jeder Stelle mindestens 5,50 m beträgt, bei Modulen 3,50 m. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen. Die Masten der betroffenen Spannfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein.

Bewuchsbeschränkungsbereich

- 20,00 m beidseits der Leitungsachse

Die maximale Wuchshöhe von Gehölzen liegt bei 4,50 m.

2.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Baumaßnahme und der Errichtung der Solarmodule durchzuführen.

2.4.1 Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot A

Es ist eine Ansaat mit zertifiziertem autochthonem Saatgut durchzuführen.

Geeignete Ansaatmischung: Saatgut Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" artenreiche Frischwiese mit 30% Kräuter/Blumenanteil. Artenzusammensetzung wie Mischung 02 der Rieger-Hofmann GmbH aus dem Produktionsraum 7 mit 3 g/m² Ansaatmenge oder gleichwertig.

Das Grünland innerhalb der Zäunung ist dauerhaft durch Mahd oder eine extensive Beweidung zu unterhalten. Hierbei sind, unter Berücksichtigung der Wuchsintensität und der technischen Erfordernisse (Verschattungsfreiheit), möglichst späte Mahdzeitpunkte außerhalb der Brutzeit zu wählen.

Im Geltungsbereich ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle und Chemikalien zur Reinigung der Module zu verzichten. Eine chemische Wildkrautbekämpfung ist unzulässig.

Im Rahmen der Grünflächenpflege ist durch den Anlagenbetreiber eine Kontrolle bezüglich einer Ausbreitung potentiell gefährlicher Wildkräuter, wie z.B. Ambrosia, durchzuführen. Ggf. ist eine ordnungsgemäße Beseitigung durchzuführen, um eine Ausbreitung zu vermeiden.

2.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen. Für die Pflanzungen sind zertifiziert autochthone Pflanzen des Gehölz-Herkunftsgebiets Nr. 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot B

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereichs zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und zur Verbesserung des Biotopangebotes mehrreihige Hecken gem. den Eintragungen im Planblatt mit einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen.

Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Geeignete Straucharten:

Crataegus monogyna (Weißdorn)	v. Str. 3Tr. 100-150
Corylus avellana (Haselnuss)	v. Str. 3Tr. 100-150
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3Tr. 100-150
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 100-150
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str. 3Tr. 100-150
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 3Tr. 60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkrische)	v. Str. 3Tr. 100-150

Die Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten und während der Aufwuchsphase erforderlichenfalls vor Wildverbiss zu schützen.

Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Pflanzgebot C

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereichs zur landschaftlichen Einbindung der Photovoltaikanlage und zur Verbesserung des Biotopangebotes 14 Laubbäume II: Ordnung an den im Planblatt eingetragenen Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Baumarten:

Vogelkirsche (Prunus avium)	H 3xv STU 14-16 mDB
Malus sylvestris (Wildapfel)	H 3xv STU 14-16 mDB
Pyrus communis (Birne)	H 3xv STU 14-16 mDB

Pflanzgebot D

Anschließend an die Hecken- und Laubbaumpflanzungen ist gem. der Eintragungen im Planblatt ein Gras-/ Krautsaum zu entwickeln und durch Herbstmahd unter Abfuhr des Mähgutes dauerhaft zu unterhalten.

Für die Ansaat ist die Mischung 01 Blumenwiese Rieger-Hofmann zu verwenden.

Das Ziel der Ansaat ist die Entwicklung einer extensiven Wiese mit Kräutern und Hochstauden. Hierfür soll der Oberboden auf ca. 30 % der Fläche streifenweise abgeschoben werden. Zu pflegen ist die Fläche mit einer 2 x jährlichen Mahd (kein Kreiselmäherwerk). Das Mähgut muss abgefahren werden. Es dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

2.4.3 Anlage Totholz- und Lesesteinhaufen

Gem. den Eintragungen im Planblatt sind im Gras-/Krautsaum südlich der Anlage zwei Lesesteinhaufen und ein Totholzhaufen als Habitatelement anzulegen.

Auf einer Grundfläche von rund 2 x 2 m und einer Höhe von ca. 1,0 m sind verteilt auf zwei Steinhaufen ca. 8 m³ regionales Steinmaterial (entspricht ca. 13-14 t) aufzutragen bzw. einzubauen.

Zusätzlich ist ein ca. 2 m² großer Totholzhaufen aus lokal anfallenden Totholz anzulegen und zum dauerhaften Erhalt regelmäßig zu ergänzen.

2.4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Ottmarsfeld Nordost" ermöglicht, kann innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Hierzu sind Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Hecken- und Baumpflanzungen einschließlich Saum mit einer Gesamtflächengröße von **13.727 m²** festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Ottmarsfeld Nordost" ausgeht, kann damit im Sinne des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" sowie des IMS vom November 2009 vollständig ausgeglichen werden.

2.4.5 Maßnahmen für den Artenschutz und CEF-Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 4 Greifvogelansitzstangen zu errichten. Die Aufstellhöhe soll zwischen 2,50 bis 4,00 m variieren.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird auf der Flurnummer 1253 Gemarkung Höttingen die Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer Wechselbrache auf 0,2 ha Fläche festgesetzt.

Auf dem 10 x 200 m großen Wechselbrachestreifen ist jeweils ein Fünf-Meter Streifen alternierend jedes Jahr ab Ende September bis Mitte März umzubrechen (Pflügen und Eggen).

Auf der CEF Fläche darf kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung erfolgen.



Abbildung 1: Festgesetzt CEF Maßnahme mit 0,2ha

2.4.6 Monitoring

Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sicherzustellen. Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.

Bezüglich der Mahd oder Beweidung der Grünlandflächen sowie der Pflege der Heckenpflanzungen ist die erforderliche Pflegeintensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für technisch erforderliche Betriebsgebäude und Trafostationen sind Pultdächer bis 20° und Flachdächer zugelassen. Die Firstrichtung ist möglichst parallel zu der Hauptausrichtung der Solarmodule anzulegen.

Als Dacheindeckung sind bei geneigtem Dach naturrote Ziegel zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Modulen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht auf der südexponierten Dachhälfte ohne Aufständering. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.

3.2 Gestaltung der Baukörper

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte zu errichten.

3.3 Fassaden

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Holzfassaden und Fassadenbegrünung sind zugelassen.

3.4 Einfriedungen, Geländemodellierungen

Zu öffentlichen Wegen und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,5 m Höhe.

Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel mit Zaunsäulen als Einzelfundament zu errichten.

Die Lage der Zäune richtet sich grundsätzlich nach den Eintragungen im Planblatt. Zu vorhandenen Straßen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen sind Fahrgassen mit einer Mindestbreite von 4,0 m freizuhalten.

Geringfügige Geländemodellierungen sind nur im Bereich der Betriebsgebäude (Trafo und Wechselrichteranlagen) und der Zufahrten zulässig, wobei ein Massenausgleich herzustellen ist.

Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenform sind unzulässig.

4 HINWEISE

4.1 Boden- /Baudenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Emissionen aus der Land-/Forstwirtschaft

Eventuelle Staub- und sonstige Belastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind vom Anlagenbetreiber entschädigungslos hinzunehmen.

5 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Höttingen

Höttingen, den.....

Hans Seibold, 1. Bürgermeister

geändert: