

GEMEINDE BUTTENWIESEN



Bebauungsplan „Erweiterung FFPV-Anlage (Halde) Buttenwiesen“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Festsetzungen

Entwurf

Fassung vom **21.10.2024**

GEMEINDE BUTTENWIESEN

Marktplatz 4
86647 Buttenwiesen

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	5
1.1 Bestandteile	5
1.2 Geltungsbereich	5
2. Textliche Festsetzungen	5
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1 Grundflächenzahl	5
2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen	6
2.3 Belagsflächen	6
2.4 Zufahrten	6
2.5 Einfriedungen.....	6
2.6 Geländeänderungen	6
2.7 Umgang mit anfallendem Wasser	7
2.7.1 Niederschlagswasser	7
2.7.2 Grund-, Drän- und Quellwasser.....	7
2.8 Bodenschutz.....	7
2.9 Grünordnung.....	7
2.9.1 Sondergebietsfläche (SO)	7
2.9.2 Grünfläche zum Ansäen (G1).....	8
2.9.3 Grünfläche zum Anpflanzen (G2)	8
2.9.4 Baumpflanzungen.....	8
2.9.5 Ausgleichsflächenbedarf	9
2.10 Rückbauverpflichtung.....	9
3. Hinweise	10
3.1 Denkmalschutz.....	10
3.2 Bodenschutz.....	10
3.3 Bodenverunreinigungen und Altlasten.....	10
3.4 Grundwasserschutz.....	10

3.5 Eingrünung	11
3.6 Immissionen aus der Landwirtschaft	11
3.7 Immissionen aus der Tongrube	11
3.8 Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen	11
4. Inkrafttreten	12
5. Verfahrensvermerke	13

Präambel

Die Gemeinde Buttenwiesen stellt auf Grund

des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m.W.v. 01.01.2024,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I),

des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – (BGBl. I S. 2542)

und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U)

den

Bebauungsplan

„Erweiterung der FFPV-Anlage (Halde) Buttenwiesen“

für die Fl.-Nrn. 300 (Tf.) und 299, Gemarkung Buttenwiesen,

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom [21.10.2024](#).

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,9 ha (28.539 m²).

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Die in der Planzeichnung (Teil A) als SO gekennzeichnete Fläche wird als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Photovoltaik-Anlagen mit den erforderlichen baulichen Anlagen für die technische Infrastruktur [wie Leitungen, Wechselrichter, Trafos und Speicheranlagen](#).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

~~Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der Baugrenze sind nicht zulässig.~~

Im SO sind zwischen den Modulreihen der Photovoltaik-Modultische mindestens 3 m breite Streifen freizuhalten.

2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Im SO darf der Abstand zwischen der höchsten Moduloberkante der Photovoltaik-Modultische und der Geländeoberkante max. 3,50 m betragen.

Bei Betriebsgebäuden und Nebenanlagen darf der Abstand zwischen dem höchsten Bauteil und der Geländeoberkante max. 3,50 m betragen.

Der Abstand zwischen der niedrigsten Modulunterkante und der Geländeoberkante muss mindestens 0,80 m betragen.

2.3 Belagsflächen

Im Sondergebiet **und den** Grünflächen **G1** sind Schotterrasenflächen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 250 m² sowie Wiesenwege zulässig. Andere Belagsflächen sind nicht zulässig.

2.4 Zufahrten

Die um das Sondergebiet verlaufende private Grünfläche (Flächen zum Ansäen und zum Anpflanzen) darf durch **zwei Zufahrten** mit einer Breite von maximal 7 m und einer Befestigung durch Schotterrasen oder als Wiesenweg unterbrochen werden.

2.5 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Zaunanlagen ausschließlich innerhalb der SO-Fläche zulässig.

Hierzu sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaunanlagen sind blickdurchlässig herzustellen. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Vom Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

2.6 Geländeänderungen

SO

Im SO sind Geländeänderungen mit Ausnahme von kleinflächigen Geländeanpassungen im Umfeld von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen G1 und G2 darf das ursprüngliche Geländeniveau um maximal 0,5 m verändert werden. Zulässig sind Schotterrasenflächen für Zufahrten und Anlagen für die Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser, sowie Mulden als Lebensraum für die Kreuzkröte.

2.7 Umgang mit anfallendem Wasser

2.7.1 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in den Boden zu versickern.

2.7.2 Grund-, Drän- und Quellwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

2.8 Bodenschutz

Die Bodenfeuchte und das Bodenmilieu können Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung hat im Vorfeld der Baumaßnahmen stattzufinden.

2.9 Grünordnung

Zur Grünordnung wird generell festgesetzt:

- Alle nicht für Befahrung, Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen.
- Für sämtliche Ansaaten ist geeignetes autochthones bzw. gebietseigenes Saatgut bzw. lokal gewonnenes Mähgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Produktionsraum 8 „Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden.
- Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist autochthones bzw. gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend der untenstehenden Artenlisten zu verwenden.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Mulchen sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig.

Für die einzelnen Flächenkategorien gelten zusätzlich die nachfolgenden Maßgaben:

2.9.1 Sondergebietsfläche (SO)

Die Sondergebietsfläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Sondergebietsfläche ist durch 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch standortangepasste Beweidung zu pflegen.

2.9.2 Grünfläche zum Ansäen (G1)

Die private Grünfläche G1 ist als Wiesensaumgesellschaft mit mindestens 50 % Kräuteranteil zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche ist 1-2x/Jahr im Spätherbst oder Frühjahr mit Entfernung des Mähguts zu mähen, wobei jeweils wechselnde 25 % der Fläche stehenzulassen sind.

2.9.3 Grünfläche zum Anpflanzen (G2)

Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Fläche G2 sind auf 80 % der umgrenzten Fläche 3- bzw. 4-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste herzustellen.

Die verbleibenden, nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereiche sind jeweils wie G1 anzulegen und zu pflegen.

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 80-150 cm, 3-5 Triebe, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn / Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

2.9.4 Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 14-16 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus communis</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

2.9.5 Ausgleichsflächenbedarf

Für die Rodung der Gehölzfläche sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [960 WP](#) als Ausgleich bereitzustellen. Darüber hinaus ist das Feldgehölz in gleichem Umfang zu ersetzen. Die Ausgleichsfläche sowie die Ersatzpflanzung sind spätestens 6 Monate nach Inbetriebnahme FFPV-Anlage herzustellen.

2.10 Rückbauverpflichtung

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit ([Erzeugung von Regenerativer Energie, hier Photovoltaik](#)). Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft. Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

3.2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben [der §§ 6 und 7 BBodSchV](#) zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

3.3 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können.

3.4 Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

3.5 Eingrünung

Für die Herstellung der Eingrünung sind folgende Normen zu berücksichtigen:

DIN 18.915 Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18.916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18.919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

Zudem ist während der Baumaßnahmen auf den Baumschutz gemäß DIN 18.920 zu achten.

3.6 Immissionen aus der Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den landwirtschaftlichen Flächen im Umkreis Emissionen (z.B. Staubentwicklung) ausgehen. Die dadurch möglichen Immissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staubablagerung auf den Modulen) sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

3.7 Immissionen aus der Tongrube

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet 444 TO zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen, hier von Ton. Im Vorranggebiet bzw. in dessen näherer Umgebung findet aktuell ein Abbau von Ton statt, welcher mit Immissionen, z.B. Staub, verbunden sein kann. Etwaige vom Tonabbau ausgehende Staubbelastungen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

3.8 Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Es wird auf die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Stand 10.12.2021, hingewiesen.

Ausgleichsbedarf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Gemäß den Hinweisen des Ministeriums kann bei Einhaltung der dort aufgeführten Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen davon ausgegangen werden, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. In diesen Fällen entsteht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen entsprechender Art kein Ausgleichsbedarf. Die genannten Vorgaben sind in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgenommen.

Landwirtschaftliche Nachnutzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Gemäß den Hinweisen des Ministeriums können Freiflächen-Photovoltaikanlagen nach Beendigung der Photovoltaik-Nutzung wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Ackerland zugeführt werden.

Es ist ausgeschlossen, dass während der Zeit der Nutzung als PV-Anlage Dauergrünland entsteht, für das das Umwandlungsverbot nach Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gilt. Dieses ist nur dann einschlägig, wenn eine Fläche dauerhaft als Wiese, Mähweide oder Weide genutzt wird. Das Verbot setzt eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche voraus. Bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die vorrangig der Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie dienen und bei denen Beweidung oder Mahd zur Pflege der Anlagefläche erfolgt (Ausnahme Agri-PV-Anlagen) liegt eine solche landwirtschaftliche Nutzung nicht vor. Nach Entfernung der PV-Anlage von der Fläche kann diese daher frühestens nach einer mindestens fünfjährigen landwirtschaftlichen (Nach-)Nutzung als Wiese, Mähweide oder Weide zu Dauergrünland im Sinne des Art. 3 Abs. 4 Satz 2 BayNatSchG werden.

Für etwaige Folgenutzungen sind jedoch die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechts zu beachten. Insbesondere für den Fall, dass sich die Anlagenfläche zu einem arten- und strukturreichen Dauergrünland im Sinne des Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG entwickelt hat, sind die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu beachten. Ferner können Bestimmungen des Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) relevant werden.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Buttenwiesen, den

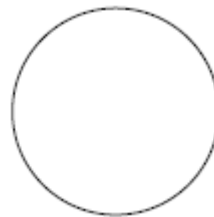
.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.07.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26.07.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **22.07.2024** hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **30.07.2024** bis **17.09.2024** stattgefunden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **30.07.2024** bis **17.09.2024** beteiligt.
4. Die öffentliche Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, den



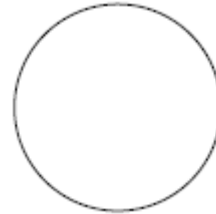
(Siegel)

.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Buttenwiesen, den



(Siegel)

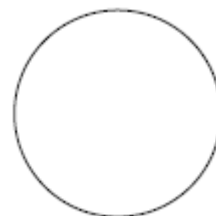
.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Buttenwiesen, den



(Siegel)

.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister