

GEMEINDE GABLINGEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Festsetzungen

ergänzter Entwurf

Fassung vom 18.02.2025

GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1
86456 Gablingen

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)	6
2.2.1 Grundflächenzahl	6
2.2.2 Abstandsflächen	6
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.2.4 Gesamthöhe der baulichen Anlagen	6
2.3 Werbeanlagen.....	7
2.4 Belagsflächen	7
2.5 Einfriedungen.....	7
2.6 Beleuchtung	7
2.7 Umgang mit anfallendem Wasser	8
2.7.1 Niederschlagswasser	8
2.7.2 Grund-, Drän- und Quellwasser.....	8
2.8 Geländeänderungen	8
2.9 Bodenschutz.....	8
2.10 Immissionsschutz.....	8
2.11 Grünordnung	9
2.11.1 Ansaatflächen	10
2.11.2 Flächen zum Anpflanzen.....	10
2.11.3 Ausgleichsfläche	11
2.12 CEF-Maßnahme	11
2.13 Rückbauverpflichtung.....	12
3. Hinweise	13
3.1 Unterirdische Hauptversorgungsleitung.....	13
3.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Kondenswasser	13

3.5 Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen	14
3.6 Allgemeine Hinweise und Bestimmungen der Deutschen Bahn	14
3.7 Allgemeine Hinweise und Bestimmungen des Gasversorgers ‘bayernets’	15
4. Inkrafttreten	17
5. Verfahrensvermerke	17

Präambel

Die Gemeinde Gablingen stellt auf Grund

des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),

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

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**„Nahwärmeversorgung Gablingen
Freiflächen-Photovoltaikanlage und Heizzentrale“
für die Fl.-Nrn. 444, 445 und 446, Gemarkung Gablingen,**

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 18.02.2024.

Zudem ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,98 ha.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

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

Zulässig sind Photovoltaik-Anlagen mit den erforderlichen baulichen Anlagen für die technische Infrastruktur, [sowie ein Schutzunterstand für Weidetiere](#).

[Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.5 BauNVO ist nicht anzuwenden.](#)

EE: Fläche für die Wärmeversorgung,

hier: Erneuerbare Energien (Nah-/Fernwärmeversorgung)

Die in der Planzeichnung (Teil A) als EE gekennzeichnete Fläche wird als **„Fläche für die Wärmeversorgung, hier: Erneuerbare Energien (Nah-/Fernwärmeversorgung)“** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Lagerflächen, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen, [sowie Feuerungsanlagen](#), Wärmepumpenanlagen und Luftwärmetauscher. Luftwärmetauscher, die ausschließlich mit Wärmeträgerflüssigkeit gemäß der Positivliste von Wärmeträgermedien der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für wasserwirtschaftliche Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren befüllt werden, sind ohne Auffangwanne zulässig. Nicht zulässig sind Betriebsleiterwohnungen.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

[Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.5 BauNVO ist nicht anzuwenden.](#)

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5)

2.2.1 Grundflächenzahl

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

2.2.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf $0,2H$, mindestens aber 3m festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der Baugrenze sind nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Zufahrten sind außerhalb dieser Begrenzung zulässig.

SO

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

Die von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltende Leitungstrasse der Gashochdruckleitung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2.4 Gesamthöhe der baulichen Anlagen

SO

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

Bei Betriebsgebäude, [Weideunterständen](#) 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.

EE

Im EE sind Gesamthöhen bis maximal 8 m über Höhenbezugspunkt zulässig.

Auf einer Grundfläche von max. 75 m² innerhalb der EE-Fläche sind Gesamthöhen bis 18 m über Höhenbezugspunkt für Pufferspeicher und Kamine zulässig.

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamthöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Bauwerks.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig, sie sind oberhalb realisierter Wandhöhen der Gebäude nicht zulässig.

Zulässig sind Werbeflächen an:

- Technikgebäuden und Speichern in nicht grellen, nicht leuchtenden Farben
- an Zaunanlagen ausschließlich auf der Ostseite bis zu einer Höhe von 2,10 m und einer gesamten max. Breite von 10 m.

2.3 Belagsflächen

SO

Im Sondergebiet sind Schotterrasenflächen bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 300 m² sowie Wiesenwege zulässig. Andere Belagsflächen sind nicht zulässig.

EE

Im EE sind Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von < 0,6 zu gestalten. Ausgenommen sind die Zufahrt und Andienung zu den baulichen Anlagen bis zu einer Fläche von max. 200 m².

2.4 Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig. Zaunanlagen sind blickdurchlässig herzustellen. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Vom Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Zäune sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.5 Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist im EE zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Anlage zulässig und ist in den Nachtstunden zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr dauerhaft abzuschalten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf ausschließlich die Werbefläche anstrahlen, sie darf nicht in die Umgebung oder das Weltall gerichtet sein. Eine Beleuchtung der Werbeflächen ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten. Lichtwerbung ist unzulässig.

Es sind nur Lichtquellen mit einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern, max. 2400 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen und in Gehölze und Biotopen ist nicht zulässig. Dunkelräume sind sicherzustellen.

2.6 Umgang mit anfallendem Wasser

2.6.1 Niederschlagswasser

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

2.6.2 Grund-, Drän- und Quellwasser

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

2.7 Geländeänderungen

Im Geltungsbereich sind Anlagen für die Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser zulässig. Diese sind als Mulden mit einer Tiefe von max. 0,5 m zulässig. Es sind mind. 30 cm Oberboden im Bereich der Mulden aufzubringen.

SO / EE

Ansonsten sind Geländeänderungen nicht zulässig, mit Ausnahme von kleinflächigen Geländeanpassungen im Umfeld von baulichen Anlagen.

Private Grünflächen

Es sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

2.8 Bodenschutz

Das Befahren der Fläche während der Bauphase ist ausschließlich bei trockenen Verhältnissen und mit bodenschonender Bereifung zulässig.

2.9 Immissionsschutz

1 Für den Betrieb des Nahwärmenetzes mit Anlagen gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998.

2 Anlieferungsfahrten zum An- und Abtransport vom Betriebsgelände (Lkw, Muldenkipper o.ä.) sind während der Nachtzeit und sonntags nicht zugelassen.

3 Die nachfolgend genannten Schalleistungspegel dürfen während dem Betrieb nicht überschritten werden:

Schallquellenbezeichnung	Emissionskennwert	dB(A)
Abgaskamin Gaskesselcontainer 1	L_W	86,0
Abgaskamin Gaskesselcontainer 2	L_W	86,0
Wärmepumpe Außeneinheit	- $L_{W,Tag}/L_{W,Nacht}$	93,0/88,0

L_W = Schalleistungspegel; $L_{W,Tag}$ = Schalleistungspegel im Tagzeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr;
 $L_{W,Nacht}$ = Schalleistungspegel im Nachtzeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr

4 Variationen der unter (3) genannten Schalleistungspegel sind zulässig, wenn dies zu keiner Überschreitung der unter (1) genannten Anforderung führt. Sie bedürfen jedoch der schalltechnischen Überprüfung durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messtelle.

Es sind blendfreie PV-Module zu verwenden.

2.10 Grünordnung

Zur Grünordnung wird generell festgesetzt:

- Alle nicht für Befahrung, Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind als bewachsene Bodenflächen zu belassen bzw. herzustellen.
- 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 Artenliste zu verwenden.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Mulchen sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig. Eine Erhaltungskalkung nach vorheriger Bodenanalyse ist zulässig.
- Die Eingrünung (Ansaaten und Anpflanzungen) im Geltungsbereich sind spätestens 7 Monate nach Baubeginn abzuschließen.

Für die einzelnen Flächenkategorien gelten zusätzlich folgende Maßgaben:

2.10.1 Ansaatflächen

SO

Die Sondergebietsflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

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

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Saumgesellschaften mit mindestens 50 % Kräuteranteil zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen davon sind die zu bepflanzenden Bereiche und Wiesenwege.

Die um das Sondergebiet verlaufenden privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen dürfen durch zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10 m und einer Befestigung durch Schotterrasen oder als Wiesenweg unterbrochen werden.

Pflege: Die Flächen sind 2 x im Jahr ab Mitte Juni mit Entfernung des Mähguts zu mähen. An den Stellen, an denen keine Bestände der Kanadischen Goldrute auftreten, sind abwechselnde 15 % der Fläche stehen zu lassen.

2.10.2 Flächen zum Anpflanzen

Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist insbesondere bei der EE-Fläche eine landschaftsbildgerechte Eingrünung umzusetzen, um die Anlagen gut in die Umgebung einzubinden. Im Süden und Norden der EE-Fläche sind auf 100 % der zum Anpflanzen umgrenzten Fläche 3-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist im Westen eine Bepflanzung mit Einzelbäumen vorgesehen, um die etwa 18 m hohen Pufferspeicher gut einzugrünen.

Zur Eingrünung der SO-Fläche sind auf 80 % der zum Anpflanzen umgrenzten Flächen 3-reihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzen: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm, 3-5 Triebe, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen
<i>Viburnum lantana / opulus</i>	Schneeball

Pflege: Frühestens alle 7 Jahre kann jeweils ein Drittel der Gehölze auf Stock gesetzt werden. Die Gehölze sind in ihrem natürlichen Wuchs zu erhalten.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 13 Bäume zu pflanzen (StU 14-16 cm, Pflanzhöhe > 4 m).

2.10.3 Ausgleichsfläche

Die Kompensationsmaßnahmen auf der zeichnerisch festgelegten Ausgleichsfläche von 877m² im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind spätestens 7 Monate nach **Baubeginn** der Heizzentrale fertigzustellen. Der entstehende Eingriff durch die Errichtung der Heizzentrale ist damit ausgeglichen.

Pflege: Die ökologische Ausgleichsfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist 2 x im Jahr ab Mitte Juni zu mähen, das Mähgut ist abzutragen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe > 10 cm) und abzufahren. An den Stellen, an denen keine Bestände der Kanadischen Goldrute auftreten, sind abwechselnde 15 % der Fläche stehen zu lassen.

Ausgleichsflächen sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde dinglich zu sichern und notariell zu beurkunden.

2.11 CEF-Maßnahme

Für den **Habitatverlust dreier Brutpaare der Feldlerche** sind auf der Fl.Nr. 898, Gemarkung Gablingen, für die Entwicklung einer Blüh- und Brachefläche 1,5 ha als Ausgleich (CEF-Maßnahme) bereit zu stellen. **Vor Baubeginn der EE-Fläche sind 0,5ha für den Ausgleich von 1 Brutpaar der Feldlerche herzustellen. Vor Baubeginn des Sondergebiets sind 1,0 ha für den Ausgleich von 2 Brutpaaren der Feldlerche herzustellen.**

Pflegemaßnahmen, eventuelle Nachsaaten und jegliche Bodenbearbeitungen sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, vom 15.03. bis 15.07. durchzuführen. Eine Düngung, Kalkung sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Spätestens alle 3 Jahre sollte ein Wechsel der Blüh- und Bracheflächen stattfinden (Umsetzung z. B. durch Pflügen des Blühstreifens unter Nichtbearbeitung des (ehemaligen) Brachestreifens (um die

Winterdeckung zu gewährleisten). Sind auf der ehemaligen Brache nicht genügend Blühpflanzen vorhanden, ist die Fläche mit der vorgegebenen Saatgutmischung nachzusäen.

Die Herstellung der Fläche ist darüber hinaus gemäß Umweltbericht vor Beginn des Vorhabens herzustellen und auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.

Nach Abschluss der Fertigstellung ist die Maßnahme nachzuweisen sowie zu dokumentieren. In den ersten Jahren nach deren Herstellung (Jahr 0., 2. und 5. Jahr) ist ein Monitoring gemäß Umweltbericht durchzuführen.

Das Artenschutzgutachten beinhaltet die genauen Angaben zu den Kartierungen und den potentiell vorkommenden Feldvögeln im Bereich des geplanten Vorhabens. Es wird dem Beteiligungsverfahren beigelegt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen (CEF-Maßnahmen) sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde dinglich zu sichern und notariell zu beurkunden.

2.12 Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Photovoltaik-/ Nahwärme Nutzung der Fläche sind sämtliche baulichen Anlagen (Module mit Aufständerungen, Gebäude und Nebenanlagen für die technische Infrastruktur) zurückzubauen. Zusätzlich sind alle beim Rückbau entstehenden Materialreste vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind entsprechend zu beachten.

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 „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt. Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung an Ausgleichsbedarf.

3. Hinweise

3.1 Unterirdische Hauptversorgungsleitung

Durch den Bereich des Geltungsbereichs verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung DN 800 mm / DP 80 bar als Hauptversorgungsleitung inkl. eines Nachrichtenkabels mit einem Schutzstreifen von je 5m beidseits der Rohrachse. Der genaue Verlauf ist hinweislich in den Plan übernommen. In den Schutzstreifen der Leitung sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen können, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc.-nicht zulässig.

Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Niveauveränderung sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Betreibers zulässig. Ein 4 m breiter Streifen- je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern frei zu halten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen der Gastransportleitung ist nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Gemeinde Gablingen sind zu beachten.

3.3 Kondenswasser

Die Versickerung von Kondenswasser ohne schädliche Beimengungen der Großwärmepumpen/Rückkühler bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. In der EE-Fläche könnte eine Menge von bis zu 150 Liter pro Stunde über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten flächenhaft versickern.

3.4 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.

3.5 Allgemeine Hinweise und Bestimmungen der Deutschen Bahn

Die Standfestigkeit der angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die künftige Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Ein Schutzabstand von mindestens 5,00 Metern zur Fundamentaußenkante muss eingehalten werden. Bei Grabarbeiten innerhalb des Umkreises von 5,00 Metern um die Oberleitungsmasten ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Ein Schutzabstand von 3,00 Metern zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB AG zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 8 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien zu beantragen. Für die Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG nutzen Sie bitte das Online-Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link:

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind – sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.

3.6 Allgemeine Hinweise und Bestimmungen des Gasversorgers 'bayernets'

In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.
- Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.
- Bei den Kreuzungen von Ver- und Versorgungsleitungen, Kabeln etc. ist ein lichter Mindestabstand von 0,4 m zur Gasleitung unbedingt einzuhalten. Kreuzungen sind möglichst rechtwinklig durchzuführen.
- Bei Parallelführungen sind die neuen Leitungen oder Kabel grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung zu verlegen, es ist anzustreben, dass es zu keiner Überlappung der Schutzstreifen kommt.
- Stromkabel sind in den Schutzstreifen unserer Leitungen durchgängig in Schutzrohren zu verlegen.
- Einpflügen oder Einfräsen von Leitungen bzw. Kabeln ist im Schutzstreifen unserer Leitungen nicht
- zulässig; die Art der Verlegung ist mit der *bayernets* GmbH abzusprechen.
- Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind der *bayernets* GmbH Lage- und Höhenpläne der neuverlegten Leitungen oder Kabel bzw. der neu gebauten Anlagen im Schutzstreifen zu übergeben.
- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der *bayernets* GmbH gestattet. Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.

- Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden.
- Freigelegt werden dürfen Gastransportleitungen nur nach Abstimmung mit der bayernets GmbH und strikter Beachtung der von der bayernets GmbH bekanntgegebenen Auflagen.
- Freigelegte Gastransportleitungen müssen so gesichert werden, dass eine Lageveränderung ausgeschlossen und die Isolierung vor Beschädigung geschützt wird.
- Vor Verfüllung freigelegter Gastransportleitungen ist der bayernets GmbH durch rechtzeitige Information Gelegenheit zu geben, die Leitungen auf Unversehrtheit zu prüfen und die Verfüllarbeiten zu überwachen.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gablingen, den

.....

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin

5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2023 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2024 bis 08.03.2024 stattgefunden.

3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2024 bis 08.03.2024 beteiligt.

4 Die öffentliche Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.11.2024 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 19.12.2024 stattgefunden.

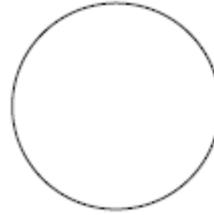
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.11.2024 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 19.12.2024 beteiligt.

6. Der vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.02.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.2.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Gablingen, den



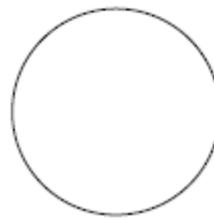
(Siegel)

.....

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt

Gablingen, den



(Siegel)

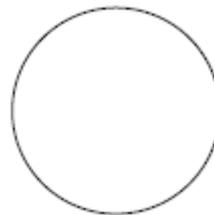
.....

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin

10. 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.

Gablingen, den



(Siegel)

.....

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin