

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5)	5
2.2.1 Grundflächenzahl	5
2.2.2 Abstandsflächen	5
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.2.4 Gesamthöhe der baulichen Anlagen	5
2.3 Werbeanlagen.....	6
2.4 Belagsflächen	6
2.5 Einfriedungen.....	6
2.6 Umgang mit anfallendem Wasser	7
2.6.1 Niederschlagswasser	7
2.6.2 Grund-, Drän- und Quellwasser.....	7
2.6.3 Kondenswasser	7
2.7 Geländeänderungen	7
2.8 Immissionsschutz	7
2.9 Grünordnung.....	8
2.9.1 Ansaatflächen	8
2.9.2 Flächen zum Anpflanzen	8
2.9.3 Ausgleichsfläche	9
2.10 CEF-Maßnahmen	9
2.11 Rückbauverpflichtung.....	10
3. Hinweise	10
3.1 Unterirdische Hauptversorgungsleitung.....	10
3.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	10
3.3 Immissionsschutz	11
3.4 Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen	11
4. Inkrafttreten	12
5. Verfahrensvermerke	12

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 Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),

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 06.12.2023.

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.

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 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.

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 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 einem 20m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze, sind auf max. 10 % der EE-Fläche Gesamthöhen bis 18 m über Höhenbezugspunkt für Pufferspeicher 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. Schornsteine sind ausgenommen.

2.3 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
- als Zaunanlagen ausschließlich auf der Ostseite bis zu einer Höhe von 2,15m und einer gesamten max. Breite von 10m.

Die Beleuchtung darf ausschließlich die Werbefläche anstrahlen, darf nicht in die Umgebung oder das Weltall gerichtet sein und muss den Vorgaben der Festsetzung für Beleuchtung entsprechen. Eine Beleuchtung der Werbeflächen ist in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr abzuschalten. Lichtwerbung ist unzulässig.

2.4 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.

2.5 Einfriedungen

Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,15 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.

2.6 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.

2.6.3 Kondenswasser

Kondenswasser der Großwärmepumpen ohne schädliche Beimengungen darf in einer Menge von bis zu 250 Liter pro Stunde flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in den Boden versickert werden.

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

Private Grünflächen

Ansonsten sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

2.8 Immissionsschutz

Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Feuerungs-/Verbrennungsmotoranlagen sind zulässig. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO wird ausgeschlossen.

Außenbeleuchtung ist ausschließlich 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. 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 insbesondere von Gehölzen und Biotopen ist nicht zulässig.

2.9 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.

Für die einzelnen Flächenkategorien gelten zusätzlich folgende Maßgaben:

2.9.1 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.

Pflege: Die Flächen sind 1 x im Jahr im Spätherbst oder Frühjahr mit Entfernung des Mähguts zu mähen, wobei jeweils wechselnde 25 % der Fläche stehenzulassen sind.

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.

2.9.2 Flächen zum Anpflanzen

Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen 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>	Hainbuche
<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 7 Bäume zu pflanzen (StU 16-18 cm, Pflanzhöhe > 4 m).

2.9.3 Ausgleichsfläche

Die Kompensationsmaßnahmen auf der zeichnerisch festgelegten Ausgleichsfläche von 877m² im östlichen Bereich des Geltungsbereichs sind spätestens 6 Monate nach Inbetriebnahme der Heizzentrale fertigzustellen. Der entstehende Eingriff durch die Errichtung der Heizzentrale ist damit ausgeglichen.

Pflege: Die ökologische Ausgleichsfläche ist als artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist 1 x im Jahr im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen, das Mähgut ist abzutragen (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe > 10 cm) wobei jeweils wechselnde 25 % der Fläche stehenzulassen sind.

2.10 CEF-Maßnahmen

Für den Verlust drei potentiell brütender Feldlerchen sind entsprechende CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Dabei sind 1,5 ha für die Entwicklung einer Blüh- und Brachefläche bereit zu stellen.

2.11 Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Photovoltaik-/ Nahwärme Nutzung der Fläche sind sämtliche baulichen Anlagen (Module mit Aufständerungen, Gebäude und Nebenanlagen für die technische Infrastruktur) zurückzubauen.

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 4m breiter Streifen- je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden 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 (TRENGW) 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 Immissionsschutz

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Baugenehmigung / Genehmigung nach BImSchG) ist ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Lärmemissionen der Anlage sowie eine Kaminhöhenberechnung (für Anlagen < 1 MW Feuerungswärmeleistung gemäß 1. BImSchV, für Anlagen > 1 MW Feuerungswärmeleistung gemäß 44. BImSchV) vorzulegen.

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.

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis 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.

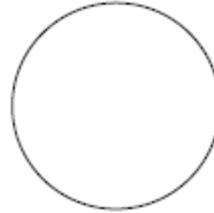
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis beteiligt.

6. Der vom Gemeinderat in der Sitzung am gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 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



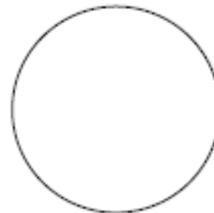
(Siegel)

.....

Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin

9. Ausgefertigt

Gablingen, den



(Siegel)

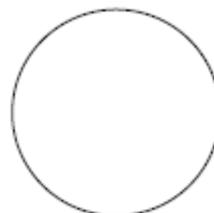
.....

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