

Landkreis Oberallgäu, Gemeinde Lauben
Gemarkung Lauben
Dorfstraße 2, 87439 Lauben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

„Photovoltaik Oberbühlers“

Entwurf
Textteil

Stand: 17.12.2024

Auftraggeber:
SolarEnergie Allgäu GmbH & Co KG
Dieselstraße 9
87437 Kempten

Planfertiger:
Thomas Puschmann

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wagnerstraße 22
89555 Steinheim
Tel.: 07329 - 918804
thpuschmann@t-online.de

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Oberbühlers“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Er umfasst im Bereich der Gemeinde und der Gemarkung Lauben Teile der Flurstücke mit den Nummern 231 und 236/9, sowie im Bereich der Gemeinde und Gemarkung Haldenwang die Teile der Flurstücke 886/6, 890/6 und 895/3.

In diesem Zusammenhang wird auf die Zweckvereinbarung "Interkommunale Bauleitplanung Gemeinde Lauben / Gemeinde Haldenwang" vom 14.05.2024 verwiesen. Diese Vereinbarung ermächtigt die Gemeinde Lauben, bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans festgelegte Flächen der Gemeinde Haldenwang mit zu überplanen. Diese Vereinbarung wurde vom Landratsamt Oberallgäu genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises vom 11.06.2024.

2. Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind:

- Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2024
- Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2024
 - I Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
 - III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügte Bestandteile sind:

- Die Begründung vom 17.12.2024
- Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 17.12.2024
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage einer Habitatpotentialanalyse vom 23.07.2024
- Der Geotechnische Bericht PV Anlage Lauben vom 26.03.2024
- Das Gutachten G85/2024 vom 05.12.2024 (Blendgutachten)

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), 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

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), 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

4. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO angeordnet.

Ausgefertigt:
Lauben, den

Mathias Pfuhl, 1. Bürgermeister

5. In-Kraft-Setzung

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lauben, den

Mathias Pfuhl, 1. Bürgermeister

B. Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik Oberbüblers"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik Oberbüblers"

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik gem. §11 BauNVO.

Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen zulässig, die der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.

3. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 Bau NVO)

Nebenanlagen sind, soweit für den Zweck der Photovoltaiknutzung erforderlich, allgemein zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von den Stromerzeugungsanlagen oder Nebenanlagen darf nicht gesammelt oder abgeleitet werden, sondern ist großflächig auf dem Grundstück der Versickerung/Verdunstung zuzuführen.

4.2 Bodenschutz

Alle Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen. Der zur Errichtung von Wechselrichtern, Trafo und Kabelgräben erforderliche Bodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wieder einzubauen.

Die Fläche des Eingriffs oder der temporären Beanspruchung ist möglichst gering zu halten. Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Vorhandene Oberbodenschichten dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Auf die Struktur natürlicher Böden ist Rücksicht zu nehmen (z.B. durch Befahrung möglichst nur mit leichten Baumaschinen, Reduzierung des Bodendrucks durch Einsatz von Kettenfahrzeugen, Nutzung von Bodenfrost).

Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden. Sind Halbleiterschicht, Kontakte oder Verlotungen aufgrund von Beschädigungen der Module durch Hagel oder Brand der Witterung ausgesetzt, sollten diese aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht längere Zeit auf der Anlagenfläche verbleiben.

Im Rahmen der Anlage von Ausgleichsflächen für andere Schutzgüter dürfen notwendige Aushagerungsmaßnahmen nicht durch Abschieben/Entnahme von Oberboden erfolgen.

Im Falle des Einsatzes von Reinigungsmitteln muss eine Gefährdung des Bodenlebens und des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden können. Es wird empfohlen, notwendige Reinigungen ausschließlich mit Wasser vorzunehmen.

4.3. Bewirtschaftung der Modulflächen

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet dargestellten Flächen (Minimierungsmaßnahme im Bereich der Modulfläche) sind nach einer mehrjährigen Aushagerungsphase zweimal jährlich zu mähen. Frühestmöglicher Mahdzeitpunkt ist der 15. Juni. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt.

Auf den bestehenden Ackerflächen ist ebenfalls eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Ansaat ist mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 17 (südliches Alpenvorland) vorzunehmen.

Als Alternative ist eine extensive Beweidung zulässig.

4.4 Bewirtschaftung der planinternen Grünflächen (M1)

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit K1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach einer mehrjährigen Aushagerungsphase zweimal jährlich zu mähen. Frühestmöglicher Mahdzeitpunkt ist der 15. Juni. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt.

Nach der Aushagerungsphase erfolgt zur Erhöhung der Artenzahl eine Mähgutübertragung bzw. Ansaat mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 17 (südliches Alpenvorland).

Auf den bestehenden Ackerflächen ist ebenfalls eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Ansaat ist mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 17 (südliches Alpenvorland) vorzunehmen.

Entlang der Grenzen des Biotops Nr. 8227-0098-001 auf einem drei bis fünf Meter breiten Streifen sowie punktuell im Umfeld der Modulflächen sind jeweils Hochstaudenfluren zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen für den Zeitraum der ersten drei Jahre nach Anlagenerstellung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Im Folgezeitraum erfolgt eine Mahd alle drei Jahre in alternierenden Abschnitten (Rotationsbrache). Der Anteil dieser Flächen soll mindestens 10 % betragen.

4.5 Besonderer Artenschutz

Zur Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ausschließlich die Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig (warm-weißes Licht, nach unten gerichteter Lichtstrahl, vollständig eingehaust, max. 3.000 Kelvin)

5. Pflanzgebote

(§ 9 (1) 25a BauGB)

PFG

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebiets in die Landschaft sind an der nördlichen Grenze des Plangebiets standortgerechte, frei wachsende Gehölzgruppen aus standortheimischen Straucharten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste Sträucher:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Euonymus europaea | Gewöhnl. Pfaffenhütchen |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |

Hinweis: Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen.

6. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 16 und 18 Bau NVO)

6.1 Die zu errichtenden Photovoltaikmodule dürfen im fertig montierten Zustand eine maximale Höhe von 3,50 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

6.2 Funktionsgebäude, die ausschließlich dem Betrieb der Photovoltaik-Anlage dienen, dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.

6.3 Hinweis: Die Geländeoberfläche darf laut Nr. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht verändert werden.

7. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung

(§ 9 (2) BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die in diesem Bebauungsplan nach Ziff. B I.1. und Ziff. B I.4.3 bis 4.5 festgesetzten Nutzungen nur für den im Durchführungsvertrag festgesetzten Zeitraum (30 Jahre ab Beginn der Netzeinspeisung) und solange eine Nutzung der solaren Strahlungsenergie erfolgt, zulässig sind.

Nach Beendigung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erfolgt die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich und vorbehaltlich der Zustimmung des Grundstückseigentümers, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Kempten für den dargestellten Schmutzwasserkanal zu belasten.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Anlagen und Baulichkeiten nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger erstellt werden. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten sind die Anlagen und Baulichkeiten für die erforderliche Dauer und den erforderlichen Umfang der Arbeiten zurückzubauen. Leitungsgefährdende Verrichtungen oder Anpflanzungen dürfen nicht vorgenommen werden.

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik Oberbühlers"

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde

(Art 8 BayDSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Oberallgäu, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Regierung von Schwaben, Landesamt für Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Art. 23 BayDSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht davon auszugehen ist, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen möglichen negativen Auswirkungen grundsätzlich die Gefahr von schädlichen Bodenveränderungen ausgehen kann (vgl. BBodSchV §3 (1), Nr. 3 u. 4):

„§ 3 Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen

(1) Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist in der Regel zu besorgen, wenn

[...]

3. physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die natürlichen Funktionen sowie die Nutzungsfunktion als Standort für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erheblich beeinträchtigt werden können, oder

4. Stoffeinträge den Bodenzustand irreversibel verändern und dadurch die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden können.“

Nach den Vorsorgeanforderungen gem. BBodSchV §4 Abs.3 und 5 ist der Vorhabensträger grundsätzlich verpflichtet, möglichen schädlichen Bodenveränderungen in geeigneter Weise vorzubeugen:

„§ 4 Vorsorgeanforderungen

[...]

(3) In den Fällen des § 3 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 haben die nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Auf Verlangen der zuständigen Behörde sind Untersuchungen der physikalischen Bodeneigenschaften am Standort durchzuführen. Satz 2 gilt nicht für unvermeidbare Einwirkungen bei Einhaltung des § 17 Absatz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

[...]

(5) Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.“

Es wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Die anerkannten Regeln der Technik (v.a. DIN 18915 und DIN 19731) sind bei allen Erdarbeiten zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

3. Gewässerschutz

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs bzw. unmittelbar daran angrenzend verläuft der Haldenwanger (Mühl-)Bach, der hier in den Wiesenflächen nahe der Gemeindeverbindungsstraße westlich der Autobahn A7 teilweise in Verrohrungen verläuft. Dabei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen demnach keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. Demnach sind insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange zu beachten, die hier insbesondere auch im Zusammenhang von weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung und Verfahren an Gewässern zu beachten sind:

- Allgemeine Sorgfaltspflichten vgl. z.B. insbesondere § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. z.B. insbesondere § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele und Verschlechterungsverbot (vgl. z.B. insbesondere § 27 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

4. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Insbesondere bei der Durchführung von Landschaftspflegemaßnahmen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, oder Eidechsenvorkommen) geschädigt werden.

5. Bestehende private Wasserleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wasserleitungen der Wassergemeinschaft Oberwengen / Unterwengen. Deren Belange sind zu berücksichtigen. Entweder durch Verlegung der Leitungen aus dem Baufeld oder durch Freihaltung der Leitungstrassen vor Überbauung inklusive eines entsprechenden Schutzstreifens.

6. Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

Die Zufahrten sollen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007- hergestellt werden.

Es wird empfohlen, die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

7. Grenzverlauf

Ein Teil der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Grenze zwischen den Flurstücken 231 und 233) ist aus vermessungstechnischer Sicht derzeit lediglich grafisch bestimmt (historische Landesaufnahme Anfang des 19. Jhdts.) und unterliegt daher einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich seiner Lage in der Örtlichkeit. Es wird dringend empfohlen, frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen für diesen Bereich Antrag auf Grenzermittlung beim ADBV Immenstadt i. Allgäu zu stellen.

8. Waldabstand

Der in den Unterlagen überwiegend mit 10 m festgesetzte Waldabstand eignet sich nach forstlicher Sicht, das Risiko von Sachschäden an den Modulen zu minimieren. Durch den Abstand wird verhindert, dass aus der tiefer liegenden Grube auf den Flurstücken 886/6 und 236/2 im Zuge von Unwettern abbrechende oder umstürzende Bäume (Baumhöhen bis 35m) die Module erreichen können.

Für die reduzierten Waldabstände ist jedoch Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Überwachungs- und Pflegemaßnahmen keine Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume entstehen.

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umgriff des Plangebietes treten landwirtschaftliche Emissionen auf. Darunter fallen auch die unvermeidbare Staubentwicklung und Steinschlag bei der Bodenbearbeitung landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Der Betreiber der PV-Freiflächenanlagen hat diese Emissionen hinzunehmen.

10. Belange der Bahn

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB-Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGo AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGo AG vorzulegen. Die DB InfraGo AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die bindend zu beachten sind.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Abhängig vom Standort dürfen nur Krane mit einer Schwenkbegrenzung verwendet werden. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers vorzulegen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB AG zum Vorhaben bei der DB InfraGo AG, Tel.: 015237409612, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen.

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

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Maßnahme (möglicherweise) das betriebsnotwendige Streckenkabel F4623 (K604) 52“ der DB AG betroffen ist. Die vorhandenen Kabel dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein. Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen. Der DB-AG soll schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungsnummer der Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mitgeteilt werden.

Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert. Treten unvermutete Kabel und Leitungen auf, informieren Sie bitte unverzüglich folgende Kontaktadresse der DB InfraGo AG bzw. der DB AG: DB.KT.TrassenauskuftTK@deutschebahn.com.

Werden, bedingt durch die Photovoltaikanlage, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kabeln, Leitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Zwischen dem Antragsteller und der DB Immobilien ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Kreuzungsvertrag (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) bzw. ein Gestattungsvertrag (sonstige Leitungen) abzuschließen. Ohne Kreuzungsvertrag darf nicht mit dem Bau begonnen werden. Die geplante Kreuzung ist bei der DB Immobilien zu beantragen und wird aus betrieblicher und fachtechnischer Sicht geprüft. Für die Prüfung der Leitungskreuzung mit Bahngelände sind mindestens 16 Wochen einzuplanen.

Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.).

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik Oberbüblers"

(Art. 81 BayBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik Oberbüblers"

1. Einfriedungen

(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Neu zu errichtende Einfriedungen zum Schutz der Photovoltaik-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,40 m einschließlich eines Übersteigschutzes zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich Zäune zulässig, von denen keine wandähnliche Wirkung ausgeht.

Der Zaun ist so auszubilden, dass ein Bodenabstand von 0,15 m nicht unterschritten wird. In die Zäunung sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Durchlasselemente für Großsäuger einzubauen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung wolfsabweisender Zäune bei einer Beweidung der Modulflächen gem. dem Rundschreiben des StMUV vom 02.02.2024 (Az. 62e-U8645.0-2018/36-55) wird hingewiesen. In diesem Fall kann von den Vorgaben zu Bodenabstand und Durchlasselementen abgewichen werden.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen

(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Errichtung von Nebenanlagen unbedingt erforderlich sind.