

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

---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Regelverfahren

## „Photovoltaik Oberbühlers“

Vorentwurf  
**Textteil**

Stand: 06.08.2024

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 Oberbühlens“ 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 das Flurstück 887 und 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 Lauben 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 06.08.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2024
- Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2024
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
  - III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügte Bestandteile sind:

- Die Begründung vom 06.08.2024
- Der Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 06.08.2024
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Grundlage einer Habitatpotentialanalyse vom 23.07.2024
- Der Geotechnische Bericht PV Anlage Lauben vom 26.03.2024

### 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 0,5 festgesetzt.

#### 3. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 Bau NVO)

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

#### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen

(§ 9 (1) 2a BauGB)

Für Einfriedungen wird die nach Art 6 BayBO einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen auf mindestens 0,5 m reduziert.

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 5.1 Niederschlagswasser

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

### 5.2 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. Natürliche Böden dürfen nur im trockenen Zustand und möglichst nur mit leichten Baumaschinen befahren werden.

Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden.

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.

### 5.3. 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 ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühestmöglicher Mahdzeitpunkt ist der 15. Juni. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt.

Als Alternative ist eine extensive Beweidung zulässig.

Auf den bestehenden Ackerflächen ist ebenfalls eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Ansaat ist durch Übertragung von Mähgut aus einer geeigneten Spenderfläche (Heublumensaat) vorzunehmen.

#### 5.4 Bewirtschaftung der planinternen Grünflächen (K1)

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit K1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach einer mehrjährigen Aushagerungsphase ein- bis 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 durch Übertragung von Mähgut aus einer geeigneten Spenderfläche (Heublumensaat) vorzunehmen.

Entlang der Grenzen des Biotops Nr. 8227-0098-001 auf einem drei bis fünf Meter breiten Streifen sowie punktuell an den Enden der Modulreihen 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.

Innerhalb der Hochstaudenflächen werden Kleinstrukturen in Form von Stein- / Sandhäufen und Totholz eingebracht.

#### 5.5 Bewirtschaftung der planinternen Grünflächen (K2)

Auf den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit K2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine bachbegleitende Hochstaudenflur 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.

In die Flächen sind Kleinstrukturen in Form von Steinhaufen, Sandhaufen, Wurzelstöcken einzubringen.

Bereichsweise erfolgt ein Besatz mit Weidensteckhölzern im Raster 1 x 1 m. Diese Bereiche sind ggf. gegen Verbiss durch den Biber zu schützen.

#### 5.6 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)

## 6. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

(§ 9 (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.



## 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

(§ 4 BBodSchG)

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.“

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

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. 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.

### 4. 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.

### 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.

Der Zaun ist so auszubilden, dass auf mindestens 50% der Länge ein Bodenabstand von 0,20 m nicht unterschritten wird.

#### 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.