



LANDRATSAMT CHAM



Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

Öffnungszeiten und ÖPNV-Infos unter www.landkreis-cham.de

Stadt Waldmünchen
Marktplatz 14-16
93449 Waldmünchen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: **BauR-6100. 7-367-2023-FP**
F.Nr. 36.I.05
Unsere Nachricht vom:
Wer ist zuständig: **Anja Bücherl**
Zimmer-Nr.: 239
Telefon: +49 (9971) 78-492
Telefax: +49 (9971) 845-492
E-Mail: anja.buecherl@lra.landkreis-cham.de
Datum: **30.03.2023**

Vollzug der Baugesetze;

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen wegen Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets Zillendorf im OT Zillendorf durch die Stadt Waldmünchen hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen wegen Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets Zillendorf haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Sachgebiet 35 / - Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst -
Sachgebiet 50 / - Bauwesen -
Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz -
Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege -
Sachgebiet 71 / - Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham -

Nach Durchführung dieser hausinternen Beteiligung nehmen wir als Kreisverwaltungsbehörde wie folgt Stellung:

1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen":

Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr

Die örtlich zuständigen Feuerwehren müssen sowohl personell, gerätetechnisch als auch ausbildungsmäßig in der Lage sein, dieser zusätzlichen Belastung Herr zu werden. Da stromführende Anlagenteile nicht aus geringer Entfernung mit Wasservollstrahl gelöscht werden können, ist für gezielte Löschmaßnahmen in der Brandentstehungsphase u. a. mit dem Einsatz von Sonderlöschmittel (Kohlendioxid CO²) vorzugehen. Vor Ort muss der Betreiber einen

Adresse:
Landratsamt Cham
Rachelstraße 6
93413 Cham

Telefon: +49 (9971) 78-0
Internet: www.landkreis-cham.de
E-Mail: poststelle@lra.landkreis-cham.de
DE-Mail: poststelle@lra.landkreis-cham.de-mail.de

Bankverbindung
Bank: Sparkasse Cham
IBAN: DE50 7425 1020 0620 0000 59
SWIFT/BIC: BYLADEM1CHM


Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

mindestens 30 kg fahrbaren Kohlendioxid CO² Löscher bereitstellen, der im Bedarfsfall auch für die Feuerwehr einzusetzen ist.

In regelmäßigen Abständen ist eine Begehung durch den Betreiber zum Erwerb der erforderlichen Ortskenntnis, der Gefahren vor Ort und der Sicherheitsvorkehrungen sowie zur Aktualisierung der Feuerwehreinsatzunterlagen (Übersichtsplan) mit der zuständigen Feuerwehr zu organisieren und durchzuführen. Hierbei ist die Feuerwehr in die getroffenen Brandschutzvorkehrungen und besonderen Gefahren im Brandfalle einzuweisen.

Ausreichende Löschwasserversorgung

Aufgrund dessen, dass die Anlage außerhalb der Bebauung errichtet wird und hierdurch nicht genau vorhergesehen werden kann, welchen möglichen Brandverlauf ein mögliches Feuer haben könnte, ist es aus fachlicher Sicht sinnvoll, möglichst im Umkreis von 300m eine Löschwasserversorgung am Besten in Form eines Überflurhydranten vorzuhalten, um ggf. auch die beträchtlichen Sachwerte, welche die PV-Anlage darstellt, schnell und effizient schützen zu können. Die Planung zur Löschwasserversorgung sollte in Form eines Hydranten- bzw. Löschwasserversorgungsplanes erstellt werden. Es ist von einer Löschwassermenge von 48m³/1h (96m³/2h) auszugehen. Selbstverständlich können auch ganzjährig nutzbare und anfahrbare alternative Löschwasserquellen wie Löschteiche oder Bäche mit Anstauvorrichtung einbezogen werden.

Ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16t jederzeit (daher Unterhaltungspflicht auch im Winter) sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 5 BayBO sind einzuhalten. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen. Der Zugang bzw. Zugangsbeschränkungen sind mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der zuerst am Schadensort eintreffenden Feuerwehr abzusprechen und ggf. durch den Einbau einer Feuerwehr-Doppelschließung zu gewährleisten. Um die Gesamtanlage muss bei Niederspannung ein mindestens 5 m von elektrischen Bauteilen entfernter (bei Hochspannung ein mindestens 10 m von elektrischen Bauteilen entfernter) und mindestens 2 m breiter Angriffsweg für die Feuerwehr geschaffen werden.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Da die PV-Freiflächenanlage aufgrund der vorhandenen elektrischen Betriebsanlagen einen Gefahrschwerpunkt bildet, ist ein Übersichtsplan mit den Zufahrten, den Möglichkeiten der Löschwasserentnahme und der Gefahrenpunkte durch den Anlagenbetreiber anzufertigen, vor Betriebsaufnahme zur Verfügung zu stellen und bei Veränderungen umgehend zu aktualisieren. Die AC-Sicherung und die DC-Freischaltstellen sind im Übersichtsplan festzuhalten. Stromführende Leitungen und Anlagenteile, die nicht spannungslos geschaltet werden können, sollten gekennzeichnet und im Übersichtsplan dargestellt werden.

Die Brandlasten einer Freiflächen - Photovoltaikanlage beschränken sich auf nicht feuerfeste Komponenten wie Gummi, Latex oder Plastik, welche lediglich einen Schmelzbrand von geringem Ausmaß ermöglichen sowie die technische Anlage (Kombistation). Die restlichen Komponenten der Anlage bestehen aus Glas, Aluminium oder feuerverzinktem Stahl und stellen keine Brandlast dar. Die Module werden dabei auf einem Trägersystem aus Stahl und Aluminium (nicht brennbar) montiert, deren Pfosten in den Boden gerammt werden. Die Brandgefahr geht daher nicht von der Anlage, sondern von der darunter befindlichen Vegetation aus. Diese muss durch die 2-malige Mahd pro Jahr vom Eigentümer der Anlage gepflegt werden. Somit soll einer Brandentstehung von vornherein entgegengewirkt werden

2. Sachgebiet "Bauwesen":

Aus rechtlicher Sicht ergehen zum Entwurf vom 24.01.2023 folgende Anmerkungen:

Wegen der angrenzenden Waldflächen bzw. der Überplanung von Waldflächen ist die Stellungnahme des AELF, Bereich Forsten, einzuholen und in die Abwägung einzustellen (vgl. Art. 9 BayWaldG).

Zur Planzeichnung (Seite 29 des Entwurfs):

Der nördliche Bereich von Fl.Nr. 303, auf der im Bebauungsplan eine „Hecken- und Staudenlandschaft mit Totholz und Steinehaufen“ vorgesehen ist, ist nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darzustellen und folglich mit Planzeichen 13.1 PlanZV zu umgrenzen. Das Planzeichen 13.1 ist mit der vorgenannten Bezeichnung in die Legende aufzunehmen.

Auch die Randeingrünung im Norden und Osten könnte an Stelle orange-mittel (SO) mit Planzeichen 13.1 PlanZV in grün dunkel dargestellt werden.

Flächen, die bereits als Wald dargestellt sind und weiterhin Waldflächen (d. h. ohne Pflanzvorgaben) verbleiben, sind in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht mit aufzunehmen. Der Geltungsbereich der Änderung muss nicht mit den Grundstücksgrenzen identisch sein. Vorliegend sollte u. E. die Teilfläche von Fl. Nr. 303, die nicht in eine Hecken- und Staudenlandschaft umgewandelt wird, und die mit Wald bestockte Teilfläche von Fl.Nr. 301 aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Zur Begründung:

Unter

„4. Begründung der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften“ befinden sich die beiden Unterpunkte

„4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen“ sowie

„4.3 Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens“

Im Flächennutzungsplanentwurf sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen oder zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben vorhanden. Unseres Erachtens wäre es somit ausreichend, eine Gliederungsziffer „4. Begründung der Standortwahl / Alternativenprüfung“ ohne weitere Unterpunkte aufzunehmen. Sollten die detaillierten Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung und den zusätzlichen Bestimmungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verbleiben, wäre bei einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs darauf zu achten, diese in der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf gleichlautend anzupassen.

Im weiteren Verfahren ist die Rechtsprechung zu § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu beachten. Demnach sind Ort und Dauer der Auslegung der Entwürfe von Bauleitplänen sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich dabei auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Der (bloße) Hinweis auf den Umweltbericht genügt selbst dann nicht, wenn dieser nur wenige zu beachtende Umweltbelange thematisiert (u. a. BVerwG, Urteil vom 11.09.2014 - 4 CN 1.14).

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Stadt Waldmünchen plant die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen wegen der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im OT Zillendorf.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald.

Geprüft wurde auch ein weiteres Grundstück als Alternative. Die Fl. Nr. 388, Gem. Rannersdorf, liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den Ortsteil Zillendorf wurde diese Fläche jedoch nicht in Betracht gezogen, da eine Blendwirkung der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der südlich gelegenen Kreisstraße CHA 34 befürchtet wird.

Die Begründung für die Standortwahl nach dem „Leitfaden für die Errichtung von PV- Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Waldmünchen“ sollte noch etwas ausführlicher dargelegt werden.

Geprüft werden sollte auch, ob die komplette Fl. Nr. 303 und die davon östlich liegende südliche Teilfläche der Fl. Nr. 301, Gem. Rannersdorf unbedingt in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen werden müssen.

3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Stadt Waldmünchen plant die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Zillendorf im Ortsteil Zillendorf.

Das Sondergebiet soll mit der Zweckbestimmung Photovoltaik Freiflächenanlage ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich der Ortschaft Zillendorf. Es umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 301 und 303 der Gemarkung Rannersdorf.

Nördlich liegt die Kreisstraße CHA34. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Zillendorf in Richtung Sinzendorf an. Südlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die gesamte Fläche des Sondergebietes beträgt ca. 5,3 ha.

Südlich des geplanten Vorhabens befinden sich keine Wohngebäude. Die nächstgelegenen Wohngebäude sind mehr als 100 m entfernt.

Durch den Betrieb der Anlage können Blendwirkungen durch Reflektionen des Sonnenlichts hervorgerufen werden. Durch Verwendung von reflektionsarmen Solarmodulen können diese reduziert werden.

Außerdem befinden sich im weiteren Reflektionsbereich Richtung Süden (>100m) keine schützenswerten Wohnbebauungen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waldmünchen wegen Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Zillendorf im Ortsteil Zillendorf.

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. Die Aufstellung eines für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanes widerspricht in der Regel dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Im Einzelfall wird eine mögliche „Planung in die Befreiungslage“ geprüft. Als Grundlage für eine mögliche Befreiung sind dabei Alternativen zum Standort, eine etwaige Vorbelastung, die Einsehbarkeit der Fläche, die Wertigkeit des Landschaftsbildes und die Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Landschaftsbild und Naturhaushalt zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erscheint unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen eine Planung in die Befreiungslage vertretbar. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens.

Die umzäunte Freiflächenphotovoltaikanlage mit einem Geltungsbereich von knapp 5 ha wirkt in der freien Landschaft als technische Einrichtung als Fremdkörper und damit negativ auf das örtliche Landschaftsbild.

- Die Landschaftsbildbewertung im Rahmen der Landschaftsrahmenplanung weist hier im Bereich des Bernrieder Hügellandes im Oberpfälzer Wald die Bewertungsklasse 4 überwiegend hoch (von 5 möglichen Stufen) mit hohem Erholungswert aus.
- Im unmittelbaren Anschluss an die Ortschaft kann von einer Randlage im LSG ausgegangen werden.
- Die Einsehbarkeit ist durch die relativ ebene Lage sowie angrenzende Bebauung und bestehende Gehölze reduziert.
- Im Vergleich zum ursprünglich geplanten Standort ist die geplante Fläche weniger einsehbar und eine Stufe niedriger bewertet.
- Die beschriebenen Eingrünungsmaßnahmen mit mehrreihigen Hecken und Einzelbäumen sind grundsätzlich geeignet, die PV-Anlage ausreichend einzugrünen um den Eingriff in die Landschaft bestmöglich zu minimieren.
- Auf der Fläche sind keine ökologisch wertvollen Strukturen oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen.
- Ein mindestens 15cm großer Abstand des Zaunflechts zum Boden zur Erhöhung der Durchgängigkeit ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch bei einer Beweidung unbedingt erforderlich.

Nach den Hinweisen des Bauministeriums kann die Anlage/ Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes flächendeckend einen zusätzlichen Ausgleich entbehrlich machen.

- Auf Grund des hohen Nährstoffgehalts des Bodens ist in den ersten 3 Jahren ein Schröpfschnitt erforderlich.
- Bei einer Beweidung ist sicherzustellen, dass sich artenreiches Grünland entwickeln kann; dies ist nur bei einer extensiven Beweidung (max. 1 GV besser 0,7) während der Vegetationszeit möglich. Eine ganzjährige Standweide ist dafür nicht geeignet.

Der Umbau der fichtendominierten Waldfläche zu einem niedrigeren, laubholzreichen Waldmantel mit Strukturen wie Lesesteinhaufen und Totholz und damit Erhalt des Gehölzbestandes wird begrüßt. Die Darstellung und Beschreibung als Hecke ist v.a. im Hinblick auf eine dann notwendige Rodung irreführend. Eine entsprechende Konkretisierung in Absprache mit dem zuständigen Förster des AELF Cham, Außenstelle Waldmünchen, wird dringend empfohlen.

Zur möglichen Betroffenheit von Arten ist in den Unterlagen relativ wenig aufgeführt. Grundsätzlich besteht mit der Einschätzung für gehölzwohnende Vogelarten und Fledermäuse Einverständnis. Auf Grund der großen Ackerfläche muss eine Betroffenheit von Bodenbrütern, wie Feldlerche, im weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.