



LANDRATSAMT CHAM



Landratsamt Cham • Postfach 1432 • 93404 Cham

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

Stadt Waldmünchen
Marktplatz 14-16
93449 Waldmünchen

F. K. H. W.
EINGEGANGEN

04. April 2023

Stadt Waldmünchen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: **BauR-6102. 7-365-2023-BP**
B.Nr. 36.10.01
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;
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sonstiges Sondergebiet Zillendorf" im OT Zillendorf durch die Stadt Waldmünchen
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: 1 Merkblatt „Materialkonzept“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Zillendorf“ im Ortsteil 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 53 / AB 531 - Gartenkultur und Landespflege-
- Sachgebiet 54 / - Wasserrecht -
- Sachgebiet 71 / - Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham -
- Sachgebiet 95 - Tiefbauverwaltung, Straßen- und Brückenbau, Bauhöfe -

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

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

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 mindestens 30Kg 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 Gefahrenschwerpunkt 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-Freischaltestellen sind im Übersichtsplan festzuhalten. Stromführende Leitungen und Anlagenteile, die nicht spannungslos geschaltet werden können, sollten gekennzeichnet und in im Übersichtsplan dargestellt werden.

Die Brandlasten einer Freiflächenphotovoltaik - Anlage beschränken sich auf nicht feuerfeste Komponenten wie Gummi, Latex oder Plastik, welche lediglich einen Schwelbrand 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).

Der nördliche Bereich von Fl.Nr. 303, auf dem eine Umwandlung der Waldflächen vorgesehen ist, ist mit Planzeichen 13.1 PlanZV zu umgrenzen. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen als Festsetzung (derzeit bei den Hinweisen) näher zu bestimmen.

Warum die „best. Fichten-Monokultur“ in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, erschließt sich nicht.

Bei den textlichen Festsetzungen fehlen Punkte, die u. a. vom Sachgebiet Naturschutz als wesentliche erachtet werden. Z. B. ist der Mindestabstand der Modulreihen von 3,0 m derzeit nur in der Begründung erwähnt. Es würde sich anbieten, die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Reihenabstand 5 m), in den Bebauungsplan zu integrieren. (Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.)

In der Begründung wird das „Planungsgebiet“ (z. B. Seite 13, 2 Lage des Planungsgebiets und Seite 23, 1.3) nur mit den Flurnummern 301 und 303 angegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich jedoch auch auf Teilflächen der Flurnummern 287 und 307. Diese Flurnummern sollten aus redaktioneller Sicht im Klammerzusatz ergänzt werden.

Der Durchführungsvertrag ist von hier aus grundsätzlich nicht zu bewerten. Nach Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rn. 131 zu § 12 BauGB ist er nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Stadt Waldmünchen hat darauf zu achten, dass sich im Durchführungsvertrag keine Regelungen befinden, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist, widersprechen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen ist.

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":

Die Stadt Waldmünchen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sonstiges Sondergebiet Zillendorf" im OT Zillendorf.

Für das Sondergebiet soll die Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt werden.

H Zeichnerische Darstellung M 1/1000

Nachdem nur der nördliche Bereich der Fl. Nr. 301, Gem. Rannersdorf, für die Aufstellung der Photovoltaikmodule genutzt werden soll, könnte zumindest der mit Wald bestockte südliche Bereich von Fl. Nr. 303, Gem. Rannersdorf, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Die südliche Baugrenze, die derzeit im 3m-Abstand zu Fl.Nr. 300 verläuft, sollte in der vorgegebenen Flucht nach Osten verlängert werden. Eine bebaubare Fläche im Bereich der Fl.Nr. 303 und im südlichen Bereich von Fl.Nr. 301 (östlich des Waldes) ist nicht erforderlich.

Die Flächen für die Trafostationen sollten auch bestimmt werden.

Planliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung könnten noch die maximalen Modultischhöhen ergänzt werden. Die Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Modultische und die Einzäunung könnten noch in den Plan aufgenommen werden.

Ein Teil der Planzeichen als Hinweise sollten bei den Planzeichen als Festsetzung erscheinen: die Planzeichen für die Einzäunung, die Straßenverkehrsflächen, die Grünflächen Öffentlich, die Zufahrten, die Sichtschutzhecken (wobei hier die Bezeichnung mit der Zahl im Planzeichen abgestimmt werden muss), die Bäume sowie die Randeingrünungen und für die Staudenlandschaft mit Totholz sind als Festsetzungen zu betrachten und müssen bei den Planzeichen als Festsetzung aufgenommen werden.

Für die Trafostandorte ist noch ein Planzeichen aufzunehmen.

D Begründung

Die unter Nr. 4.3 Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens aufgeführten Maßnahmen sollten **in die textlichen Festsetzungen** aufgenommen werden.

3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Stadt Waldmünchen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sonstiges Sondergebiet Zillendorf" im OT Zillendorf.

Das Sondergebiet soll mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich der Ortschaft Zillendorf. Es umfasst laut Begründung die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 303 der Gemarkung Rannersdorf.

Nördlich liegt die Kreisstraße CHA 34. 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 Reflexionen des Sonnenlichts hervorgerufen werden. Durch Verwendung von reflexionsarmen Solarmodulen können diese reduziert werden.

Außerdem befinden sich im weiteren Reflexionsbereich Richtung Süden (< 100 m) keine schützenswerten Wohnbebauungen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Sonstiges Sondergebiet Zillendorf" im OT Zillendorf durch die Stadt Waldmünchen.

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „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 in 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. **Sämtliche Planzeichen zur Eingrünung sowie ggf. zum „Waldumbau“ sind nicht bei den Hinweisen, sondern bei den Festsetzungen aufzunehmen.**

Eine mindestens zweireihige Hecke mit einer Breite von 6m inklusive Saum kann multifunktional auch als Ausgleich angerechnet werden.

- Es wird darauf hingewiesen das die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken mit Sträuchern und Bäumen über 2m einzuhalten sind.

Ein mindestens 15cm großer Abstand des Zaunflechts zum Boden zur Erhöhung der Durchgängigkeit ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch bei einer Beweidung unbedingt erforderlich. Sollten Bedenken oder konkrete Nachweise wegen Beutegreifer, wie dem Wolf vorliegen, sind Lösungen anzustreben die eine Durchgängigkeit für Kleintiere trotzdem zulassen. Auf Grund der großflächigen Einzäunung ist diese Minimierungsmaßnahme notwendig.

Nach den Hinweisen des Bauministeriums kann die Anlage/ Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes **flächendeckend** einen zusätzlichen Ausgleich entbehrlich machen. Die standörtlichen Gegebenheiten und die Art der Anlage (Mindestabstand Modulreihen 3m, Modulabstand zum Boden 0,80m, GRZ max. 0,5) müssen diesen Zielzustand ermöglichen.

- Zumindest zwischen den Reihen und im Südosten der PV-Anlage flächig ist entsprechendes autochthones Saatgut bzw. Mahdgut von geeigneten kartierten Spenderflächen aufzubringen.
- 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.

Wie bereits beim Ortstermin angesprochen, wird eine Überbauung der südlichen Fläche, die östlich an den Wald angrenzt, naturschutzfachlich kritisch gesehen; laut den Planzeichen als Hinweis sind hier keine Module geplant. **Dies wäre noch durch Festsetzungen sicherzustellen (z. B. keine Baugrenze in diesem Bereich).** Die Buchen am Waldrand sind als Höhlenbäume zu erhalten.

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.

5. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Zu 8.) Wir empfehlen bei der Beschreibung der „Sichtschutzhecken“ und der „Sichtschutzbäume“ Stückzahl/m² und die Qualität der Gehölze anzugeben, um etwaige Fehlinterpretationen oder Unsicherheiten zu vermeiden.

6. Sachgebiet "Wasserrecht":

Rechts- / Fachbereich: Abwasserbeseitigung

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist in Punkt 6 der textlichen Festsetzungen folgende Aussage enthalten:

„Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.“

Eine erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzung ist damit nicht verbunden.

Im Planungsgebiet fällt kein Schmutzwasser an.

Rechts- / Fachbereich: 60-Meter-Bereich

Der vorgesehene Planungsbereich liegt im 60-Meter-Bereich eines namenlosen Fließgewässers III. Ordnung sowie im 60-Meter-Bereich zweier stehender Gewässer III. Ordnung.

An keinem dieser Gewässer besteht Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Veränderungen oder Benutzungen der Gewässer sind den Plänen nicht zu entnehmen. Eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht für die Bauleitplanung ergibt sich somit nicht.

Daten zum Überschwemmungsbereich der Gewässer liegen nicht vor.
Der wassersensible Bereich laut GIS ist betroffen.

7. Sachgebiet "Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham":

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz – TKG).

Wir empfehlen das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zu beachten (vgl. Anlage).

Nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham führt das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises nicht an das Baugebiet. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises wäre grundsätzlich möglich, wenn kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet versorgt. Hierfür wäre eine Trasse bis zu unserem nächsten Übergabepunkt erforderlich.

Sollte dies geplant werden, ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmahnahmen im Planbereich frühzeitig 1-3 Monate vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (glasfaser@lra.landkreis-cham.de, 09971/78-840) mitzuteilen.

8. Sachgebiet "Tiefbauverwaltung":

Die Fläche 301 liegt größtenteils außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, somit ist ein Anbauverbot von 15m zur Kreisstraße im Plan darzustellen und einzuhalten.
An den bestehenden Zufahrtsverhältnissen darf nichts verändert werden.

Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen Ihnen das Sachgebiet Bauwesen sowie die weiteren beteiligten Fachstellen gerne zur Verfügung. Sollte auf Grund der zahlreichen Anmerkungen ein gemeinsamer Termin mit allen Fachstellen gewünscht sein, steht das Sachgebiet Bauwesen gerne als Ansprechpartner für die hausinterne Terminkoordination zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Anja Bücherl