

Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Photovoltaik-Freiflächenanlage Öchslhof";
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 06.09.2016 bis 07.10.2016 statt. Es wurden keine Einwände bzw. Anregungen geäußert.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.2016 bis 07.10.2016 statt. Insgesamt wurden 21 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesfachgeschäftsstelle Nürnberg
- Energienetze Bayern GmbH
- Erdgas Südbayern GmbH
- IHK Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz e.V.
- Regionaler Planungsverband
- Telekom Deutschland GmbH

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 31.08.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Bereich Landwirtschaft, Schreiben vom 21.09.2016
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 27.09.2016
- Bayernwerk AG, Schreiben vom 16.06.2016 (Posteingang 03.09.2016)
- Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz, Schreiben vom 04.10.2016
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat, Schreiben vom 04.10.2016
- Landratsamt Kelheim, städtebauliche Belange, Schreiben vom 04.10.2016
- Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 26.09.2016
- Staatliches Bauamt Landshut, Fachbereich Straßenbau, Schreiben vom 07.09.2016
- Wasserwirtschaftsamtes Landshut, Schreiben vom 13.09.2016

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 04.10.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die Hinweise aus dem Vorentwurfsverfahren wurden weitgehend berücksichtigt. Allerdings besteht nach wie vor bezüglich verschiedener Punkte Überarbeitungsbedarf.

Es wird gebeten, bei der weiteren Planung folgende Hinweise zu beachten:

1. Kompensationsfaktor

In der Planung wurde ein Kompensationsfaktor von 0,156 angesetzt. Der Wert liegt unterhalb des Standardwerts für PV-Anlagen (0,2), der im Vorentwurf noch angesetzt wurde.

Diese Reduzierung ist nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde hier nicht gerechtfertigt.

Die unter 5.4 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, die laut Leitfaden ausschlaggebend für eine Reduzierung des Faktors sind, können nicht vollständig anerkannt werden.

Mehrere Maßnahmen sind zugleich als Ausgleichsmaßnahmen angesetzt (Pflanzungen, Extensivwiesen) oder teilweise nur nachrichtlich übernommen, da sie verpflichtende Ausgleichsmaßnahmen aus der Geländeauffüllung darstellen. Eine doppelte Verwendung als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ist allerdings nicht zulässig.

Die an mehreren Stellen der Planung gewählten Formulierungen „hohe Grünflächenanteil“ bzw. „hohe Gewichtung des Belangs Natur und Landschaft“ sind nicht zutreffend. Diejenigen Grünflächen, die aus Ausgleichsverpflichtungen resultieren oder deren Bestand erhalten werden muss, machen fast 80 % der Bilanz aus. Als zusätzliche Maßnahmen verbleiben lediglich 2.220 qm innerhalb der Fläche, die gleichzeitig als Umfahrung genutzt werden, sowie 153 qm Randstreifen, die Behinderungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch den Zaun vermeiden sollen.

Gleiches gilt für die Aussagen zur Versiegelung. Die in der Planung enthaltenen Formulierungen „minimale Versiegelung“, „geringfügige Versiegelung“ usw. passen nicht zu der festgesetzten GRZ von 0,35, die gemäß dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang“ die Schwelle zwischen mittlerer und hoher Versiegelung bildet. Da bei PV-Freiflächenanlagen die Festsetzung einer GRZ nicht erforderlich ist, wird empfohlen, auf diese Festsetzung zu verzichten oder die Formulierungen anzupassen.

Unabhängig davon ist nicht nachvollziehbar, warum ein Faktor auf drei Kommastellen festgelegt wird und dann zu einem Überschuss von 33 qm führen kann. Bei einem Faktor von 0,157 wäre die Rechnung genau aufgegangen.

2. Ausgleichsfläche Fl.-Nr.910, Gemarkung Mainburg

In den Bebauungsplan wurde eine Fläche einbezogen und mit bilanziert, die bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Kleinheid“ festgesetzt wurde.

Eine doppelte Verwendung ist nicht zulässig.

Die Bilanzierung muss auch diesbezüglich überarbeitet werden.

3. Artenschutz (saP)

Für die Zauneidechse sowie Vogelarten des Offenlands und Heckenbrüter wurde in der Planung festgestellt, dass Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Sofern bei einzelnen Arten- und Artengruppen tatsächlich Verbotstatbestände möglich sind, müssen die Ausführungen in der Planung vertiefter behandelt werden.

Zudem sind rechtliche und fachliche Unstimmigkeiten enthalten. Um rechtliche Probleme auszuschließen, ist eine Überarbeitung notwendig.

4. Ausgleichsfläche - Markierung

Zur Sicherung vor unbefugten Zugriffen und zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände ist eine dauerhafte und gut erkennbare Markierung erforderlich (z.B. mit Eichenstangen an den Eckpunkten).

5. Auswahl des Geltungsbereichs

Eine direkt an den Geltungsbereich angrenzende Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr.886, Gemarkung Mainburg, mit 76 qm wurde nicht einbezogen und stattdessen als „externe Ausgleichsfläche“ bezeichnet.

Der Geltungsbereich enthält andererseits randliche Flächen, die mit dem Sondergebiet nicht in direktem Bezug stehen, insbesondere die zu erhaltende Waldfläche im Südosten sowie die Teilfläche der Fl.-Nr.910, die bereits als Ausgleich für das GE Kleinhaid dient.

Es wird daher gebeten, die Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche zu prüfen.

6. Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen (nach Umsetzung der Maßnahme) ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

7. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.

8. Sicherung der Ausgleichsflächen

Nach einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen UMS 62d-8680.6-1998/3 vom 09.10.2000 und Nr. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang“ ist es notwendig, bei Ausgleichsflächen in Privatbesitz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu begründen. Diese Dienstbarkeit dient der Sicherung der Zweckbestimmung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Gemeinde wird daher gebeten, die Eintragung einer Dienstbarkeit zu veranlassen, sofern sich Privatflächen unter den Ausgleichsflächen befinden. Zudem wird gebeten, die Untere Naturschutzbehörde in geeigneter Weise über die Eintragung zu informieren.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Naturschutz und Landschaftspflege, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Der Kompensationsfaktor wird wieder auf 0,2 erhöht. Die angesprochenen Formulierungen zu den Vermeidungsmaßnahmen werden überarbeitet. Die Überlagerung mit der bestehenden städtischen Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 910 Tfl. mit 116 m² wird nicht mehr für den Ausgleich für die gegenständliche Planung herangezogen. Die Bilanzierung und der textliche Hinweis 0.3 werden entsprechend als redaktionelle Änderung angepasst (siehe 2.). Somit ergibt sich eine neue externe Ausgleichsfläche von 1.270 m². Diese wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg, als mind. 18 m breiter extensiver Wiesenstreifen nachgewiesen. Hierdurch wird zugleich die Zielsetzung des Landschaftsplans Mainburg „Verbundsystem zur Entwicklung und Sicherung von Trockenstandorten“ umgesetzt.

(Nachrichtlich:

Die externe Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 911, Gemarkung Mainburg, nachgewiesen. Bei Fl.-Nr. 912 handelt es sich um einen Schreibfehler, der berichtigt wird.)

Zu 2.

Die Teilfläche der genannten städtischen Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 910 mit 116 m² wird nicht mehr für den Ausgleich herangezogen. Ein flächengleicher Ausgleich erfolgt stattdessen planextern auf der Fl.-Nr. 912, Gemarkung Mainburg. Die Bilanzierung und der textliche Hinweis 0.3 werden entsprechend als redaktionelle Änderung angepasst.

Zu 3.

Die Ausführungen zum Artenschutz werden im Umweltbericht diesbezüglich ergänzt bzw. berichtigt (als redaktionelle Änderung).

Zu 4.

Der Wunsch nach einer Sicherung vor unbefugten Zugriffen und zur besseren Nachvollziehbarkeit im Gelände mittels einer dauerhaften und gut erkennbaren Markierung (z.B. mit Eichenstangen an den Eckpunkten) ist nachvollziehbar. Dies kann aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Eine Maßgabe bzw. Bescheidsauflage auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erscheint hier angemessen.

Zu 5.

Der Geltungsbereich bleibt unverändert. Die externen Ausgleichsflächen werden mittels textlichem Hinweis als redaktionelle Änderung neu zugeordnet.

Zu 6.

Die Herstellung der Kompensationsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet.

Zu 7.

Die Meldung an das Ökoflächenkataster wird zeitnah ausgeführt.

Zu 8.

Für die externen Ausgleichsflächen wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern bestellt.

3.2 Schreiben des Landratsamtes Kelheim, Kreisstraßenverwaltung vom 04.10.2016

Gegen den o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, sofern nachfolgende Bestimmungen eingehalten werden:

Die Zufahrt ist uneingezäunt zu halten. Tore dürfen erst ab $\geq 15,00$ m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, errichtet werden, um in das Grundstück einfahrende Fahrzeuge ein vollständiges Verlassen der Kreisstraße zu ermöglichen.

Das Photovoltaikgelände ist so anzulegen, dass Fahrzeuge wieder vorwärts in die Kreisstraße einfahren können (ggf. Wendemöglichkeit).

Um ein verkehrssicheres Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 200 m zu 3 m (Anfahrsicht), wie im Lageplan dargestellt, von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Anbaufläche kann durch das Aufwachsen der Feldfrüchte (Mais) die Sicht zeitweise behindert werden. In diesem Zeitraum ist durch Einweiser die Sicherheit zu gewährleisten.

Der Abstand der Baukörper ist an der engsten Stelle mit ≤ 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, gem. Art. 23 BayStrWG einzuhalten.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Kreisstraßenverwaltung, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Bauausführung und beim Betrieb (ggf. Ein- und Ausfahrt mit Einweiser) beachtet.

3.3 Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau vom 11.10.2016

Es befindet sich eine Wasserleitung DN 250 und Steuerkabel in der Nähe. Bevor die Arbeiten beginnen, sollte eine Begehung stattfinden, damit genügend Sicherheitsabstand eingehalten wird.

- Mit 8 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Hallertau, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen, um eine Begehung zur Einhaltung des Sicherheitsabstandes vor Baubeginn sicherzustellen. Die von der Leitungstrasse betroffene externe Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 912 Tfl., Gemarkung Mainburg, berührt die Belange der Wasserleitung nicht, da keine Abgrabungen stattfinden. Es erfolgt hier eine Herstellung einer extensiven Grünlandfläche.

III. weitere erforderliche Planänderungen

– voraussichtlich keine –