

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SOLARPARK FORSTÖD"

MARKT KÖSSLARN
LANDKREIS PASSAU
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



KöBlarn,
09.05.2022

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Markt Kößlarn

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Forstöd“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan befindet sich nordwestlich von Kößlarn in unmittelbarer Nähe des Weilers Forstöd, zwischen Hoising und Holzhäuser. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt von landwirtschaftlich genutzter Fläche, im Westen vom Anwesen Forstöd 1, im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Süden durch die Flächen des gültigen Bebauungsplans „Solarpark Forstöd“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 986, Gemarkung Hubreith, sowie einen Teilbereich der Flurnummer 872, Gemarkung Thanham.

Die Flächen stellen sich wie folgt dar:

	Bislang gültiger Bebauungsplan (Fläche in ha)	1. Änderung (Fläche in ha)
Geltungsbereich	2,12	2,58
Eingezäunte Fläche	1,17	1,57
Aufstellfläche	0,89	1,24
Ausgleichsfläche	0,42	0,42

1.2 Beschreibung des Gebietes

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um zum jetzigen Zeitpunkt als Ackerland genutzte Fläche. Beim Anwesen Forstöd 1 sich um ein landwirtschaftliches Anwesen mit gewerblicher Nutzung.

2. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

2.1 Planungsrechtliche Aspekte

Flächenhafte selbständige Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich sind nicht nach § 35 BauGB privilegiert. Sie sind also nicht von vornherein im Außenbereich zulässig und bedürfen daher einer bauleitplanerischen Vorbereitung.

Hinsichtlich der Nutzungsart muss dabei ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, da sich die Nutzung wesentlich von den nach §§ 2-10 BauNVO zulässigen Nutzungen unterscheidet.

Insgesamt ist also festzuhalten, dass zur Errichtung einer terrestrischen Photovoltaikanlage im Außenbereich eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans grundsätzlich erforderlich sind.

Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen i. S. des Art. 6 ff BayNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, sind diese gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG entsprechend der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen.

Bauordnungsrechtlich sind Photovoltaikanlagen keine Sonderbauten im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kößlarn ist das oben beschriebene Gebiet nicht erfasst.

Daher ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom Landratsamt Passau zu genehmigen.

2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 und Regionalplan der Region Donau-Wald

Die Marktgemeinde Kößlarn liegt in der Region Donau-Wald (Region 12) sowie im Nahbereich des Unterzentrums Rotthalmünster und im Mittelbereich des Mittelzentrums Pocking. Das Gemeindegebiet gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Regionalplan (in der Fassung vom 13.04.2019 stellt für die Region Donau-Wald Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region auf. Er ist ein langfristiges räumliches Entwicklungskonzept. Die Ziele des Regionalplans (Z) sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Für die Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Gegenüber sonstigen Personen des Privatrechts, z. B. den Landwirten, und insbesondere gegenüber dem Bürger entfaltet der Regionalplan keine unmittelbare Wirkung. Er stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe dar. Damit trägt der Regionalplan zur Planungssicherheit und zur Beschleunigung von Verwaltungsverfahren bei.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Einschlägig bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen können insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels B III Energie sein. Als Ziel und Grundsatz wird vorgegeben, dass die in der Region vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energieträger erschlossen werden sollen, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

In der Begründung heißt es dazu:

„Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiges Element des Klimaschutzes und spielt für eine zukunftsfähige Energieversorgung eine bedeutende Rolle. In der Region Donau-Wald leisten die erneuerbaren Energieträger Wasser, Sonne, Biomasse usw. bereits einen erheblichen Beitrag zur Energieversorgung. Diesen Beitrag gilt es zu erhöhen, wobei zu beachten ist, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten, das Landschaftsbild nicht über Gebühr belastet und andere fachliche Belange (z.B. Wasserwirtschaft, Denkmalschutz etc.) entsprechend berücksichtigt werden. Die Regionalplanung will durch eine integrierte fachübergreifende Koordinierung die mit der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger verbundenen Raumansprüche aufeinander abstimmen und Nutzungskonflikte vermeiden.“

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und einer verstärkten Erschließung und Nutzung der Sonnenenergie wie folgt definieren:

1. Schaffung von zusätzlichen Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik)
2. Verträgliche Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in der Sitzung vom _____ beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solarpark Forstöd“ zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

1. Optimierung der Aufstellfläche im Hinblick auf eine verschattungsfreie Sonneneinstrahlung
2. Einbindung in die Landschaft und Eingrünung zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

4.2 Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart bleibt eine Zweckbestimmung für Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie festgelegt. Als bauliche Anlagen zulässig sind lediglich Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung, Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen sowie Einfriedungen. Nachführungen der Kollektoren sind nur in Nord-Süd-Richtung zulässig, d.h. die Module sind nur in ihrem Neigungswinkel zur Sonne variabel.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Höchstwerte für die Grundflächenzahl GRZ, die zulässige Wandhöhe für Betriebsgebäude und die zulässige Aufstellhöhe für Kollektoren definiert. Diese Höhe wurde gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan um 10 cm auf 3,10 Meter erhöht, um technischen Änderungen im Vergleich zur bestehenden Anlage Rechnung zu tragen.

Da sowohl die Einfriedungen als auch die Unterkonstruktionen der Module nur punktuell fundamentiert werden, wird das tatsächlich erreichte Maß der Versiegelung gering sein.

4.2.3 Bauweise, Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren zulässig. Als weitere Festsetzung wurde eine Fläche innerhalb des Baufensters definiert, auf der Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation). Die Gesamtfläche dieser Gebäude darf 50 m² nicht überschreiten. Eine weitere Einschränkung bezüglich des Standorts erscheint nicht sinnvoll.

Außerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Offene Stellplätze für Montage-, Wartungs- und Besucherstellplätze sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig. Es sind jedoch die Bestimmungen über die Art der Flächenbefestigung zu beachten, denen zufolge Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu befestigen sind.

Für die Dächer der Betriebsgebäude sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

4.3 Erschließung

4.3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Erschließung der Anlage erfolgt weiterhin über das bestehende Anwesen Forstöd 1.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Aufstellflächen

Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der benachbarten Wohnbebauung hat die eingezäunte Fläche einen ausreichend großen Abstand.

Die 5 Meter breite, dreireihige Hecke der bestehenden Anlage wird im Westen und Norden der Erweiterung fortgeführt. Im ist eine zusätzliche Eingrünung aufgrund der angrenzenden Waldgebiete nicht erforderlich.

Um die Durchlässigkeit der Anlage für Kleinsäuger, Amphibien und Niederwild zu gewährleisten, hat der Zaun einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufzuweisen. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht gestattet. Der eingezäunte Bereich mit der Aufstellfläche der Module wird, wie schon im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt, als Dauergrünland mit autochthonem Saatgut (Tertiärhügelland) ohne Leguminosen eingesät. Auf den Herstellernachweis ist zu achten. Die Pflege der Grünflächen beinhaltet die Mahd der Flächen mit anschließendem Abtransport des Mähguts. Die Verwendung von organischem und mineralischem Dünger und von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zur Extensivierung der Fläche ist in den ersten 3 Jahren eine 3-malige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.6. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach der Etablierung der Fläche ist eine 1-2-schürige Bewirtschaftung ab dem 15.6. ausreichend. Entwicklungsziel ist extensives artenreiches Grünland. Die Verwendung chemischer Mittel bei der Pflege der Module und deren Aufständungen ist nicht zulässig.

4.4.2 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen bleiben in der Größe von ca. 4.200 m² erhalten, lediglich die Lage ändert sich gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Die Pflanzfestsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bleiben bestehen.

4.4.3 Sonstige Grünfläche

Der Grünstreifen entlang der Hecken wird entsprechend der Aufstellfläche als Dauergrünland mit autochthonem Saatgut (Tertiärhügelland) ohne Leguminosen eingesät. Auf den Herstellernachweis ist zu achten. Die Streifen sind 1-2 mal jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Entwicklungsziel ist extensives artenreiches Grünland.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere ist der Streifen unmittelbar entlang des Zaunes mindestens 3-mal jährlich zu mähen.

Die Flächen zwischen Zaun und Aufstellfläche der Module (Baugrenze) sind entsprechend den Vorgaben für die Aufstellfläche zu behandeln.

Die Grünflächen zwischen Zaun und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist mit autochthonem Saatgut ohne Leguminosen einzusäen. Die Bewirtschaftung erfolgt als extensives Grünland ohne Dünger und Pflanzenschutzmittel, die Fläche ist zweimal jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.4.4 Hecke

Der eingezäunte Bereich wird von einer 5 Meter breiten Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen eingegrünt. Die Hecken sind dreireihig auszubilden, die Artenzusammensetzung ist der beiliegenden Artenliste zu entnehmen. Der Aufbau der Hecke erfolgt nach dem Prinzip des Satteldaches, d.h. hochwachsende Sträucher werden in der mittleren Reihe gepflanzt, während in den beiden äußeren Reihen Sträucher mit einer Wuchshöhe < 3 Meter gepflanzt werden.

Durch diese Maßnahme kommt es zur landschaftlichen Einbindung der Anlage, sie dient dem Sichtschutz und der Abschirmung zur offenen Feldflur und der angrenzenden Bebauung. Zusätzlich werden neue Lebensräume für die Tierwelt geschaffen.

4.4.5 Pflanzfestsetzungen und Artenverwendungsliste

Die Pflanzfestsetzungen und die Artenverwendungsliste des bislang gültigen Bebauungsplans haben weiterhin Gültigkeit.

4.4.6 Freiflächengestaltungsplan

Die Festsetzung, dass im Bauantrag ein Pflanzschema mit Angabe der verwendeten Arten einzuarbeiten ist, stellt ein zusätzliches Instrument zur Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Ziele dar.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

4.5.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen für die Wände der Betriebsgebäude und für die Aufstellhöhe der Kollektoren sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Welche Höhen maßgebend sind, ist in Ziffer I.2.2 textlich definiert und wird durch Regelschnitte (Ziffer I.5.4 und I.5.5) zeichnerisch verdeutlicht.

Durch diese Festsetzungen soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden.

4.5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Photovoltaikanlage ist als fest aufgeständerte Anlage zu errichten, das heißt die Module werden auf einer statischen Unterkonstruktion montiert. Nachführungen der Kollektoren sind nur in Nord-Süd-Richtung zulässig.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Bauleitplanung noch keine Angaben über die Bodenverhältnisse im Gründungsbereich gemacht werden können, ist die Art der Fundamentierung noch relativ offen gehalten. Erlaubt sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingerammte oder eingedrehte Stahlstützen.

Die dem Zweck der Anlage dienenden Betriebsgebäude können entweder vor Ort oder in Fertigteilbauweise errichtet werden. Durch die Einschränkungen in der Wahl der Dachform, der Fassadengestaltung sowie das generelle Verbot von glänzenden Materialien und grellen Farben, soll eine verträgliche Einbindung des Betriebsgebäudes in die Landschaft gewährleistet werden.

Die Höhe darf maximal 3,00 Meter über Gelände betragen. Aufgrund dieser Abmessungen ragt die Station nicht über die geplanten Hecken hinaus.

4.5.3 Außenanlagen

Einzäunungen müssen so ausgeführt werden, dass keine Barrierewirkung für Kleinsäuger und Amphibien ausgeht. So darf im bodennahen Bereich auch kein Stacheldraht verwendet werden.

Durch die Maßgabe, dass Zäune nur punktuell gegründet werden dürfen, wird der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten.

Durch die Eingrünung mit Hecken ist eine zulässige Zaunhöhe von 2,75 Meter, die für einen wirksamen Objektschutz erforderlich ist, im Sinne einer möglichst gering zu haltenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gerechtfertigt.

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist nicht notwendig. Lediglich für die Aufstellung der Betriebsgebäude kann in Teilbereichen eine Aufschüttung oder Abgrabung technisch erforderlich sein. Diese sind im für die baurechtliche Genehmigung erforderlichen Bauantrag darzustellen.

Alle Flächen, die für die Nutzung mit Fahrzeugen erforderlich sind (Stellplätze, Pflwegeweg) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Auflagen für Werbeanlagen dienen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Anlage.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist nicht erforderlich.

5.2 Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort der Versickerung zugeführt.

5.3 Haus- und Betriebsabwässer

Der Anschluss an einen öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht erforderlich, da keine Haus- oder Betriebsabwässer anfallen.

6. Sonstiges

6.1 Einspeisung in das Stromnetz

Die Einspeisung in das Stromnetz wird gemäß den Vorgaben des Netzbetreibers ausgeführt.

6.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, ist, falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, unverzüglich das Landratsamt Passau als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

6.3 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

6.4 Rückbauverpflichtung

Nach Aufgabe der Photovoltaikanlage sind alle Anlagenteile, Betriebsgebäude und Einfriedungen abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen.

7. Standortwahl

Der Markt Kößlarn hat im Jahr 2009 eine vergleichende Alternativenprüfung möglicher Standorte von Freiland-Photovoltaikanlagen innerhalb des Gemeindegebiets in Auftrag gegeben.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien Dachflächen auf Gewerbebauten, Brach- und Konversionsflächen sowie angebundene und nicht angebundene Standorte auf ihre Eignung hinsichtlich der Errichtung von Freiland-Photovoltaikanlagen untersucht und miteinander wertend verglichen.

Das oben beschriebene Gebiet wurde dabei als geeignet betrachtet und in einer Rangliste der untersuchten Standorte mit Platz 2 bewertet.

Diese Alternativenprüfung wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 07. Dezember 2009 gebilligt.

Auf Grund der Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern vom 10.02.2010, des Regionalen Planungsverbandes vom 11.02.2010 sowie der Unteren Naturschutzbehörde vom 11.01.2010, wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.02.2010 die Alternativenprüfung dahingehend ergänzt, dass zwei weitere angebundene Standorte auf ihre Eignung zur Aufstellung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage untersucht wurden.

Die Untersuchung ergab jedoch, dass kein weiterer angebundener Standort geeignet ist, so dass sich an der o.g. Rangfolge bezüglich der geeigneten Standorte keine Änderung ergab.

Eine Erweiterung einer bestehenden Anlage an einem für geeignet befundenen Standort ist in jedem Fall einer Neuausweisung einer Fläche an einem anderen Standort vorzuziehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Einspeisung

Die Leitungsrechte für die Stromleitungen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zum Einspeisepunkt sind vorhanden.

8.2 Haftungsfreistellung

Die Eigentümer des benachbarten Waldes sind von der Haftung in Schadensfällen freizustellen.

9. Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solarpark Forstöd“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Achim Ruhland, mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.05.2022.
2. Diese Begründung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom 09.05.2022
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Achim Ruhland in der Fassung vom 09.05.2022

Köblarn, 09.05.2022

Markt Köblarn
Erster Bürgermeister
Willi Lindner
Marktplatz 25
94149 Köblarn

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen