



STADT BOGEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 36. SITZUNG DES BAU- UND STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 06.03.2024
Beginn: 17:09 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Bogen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Probst, Andrea

Ausschussmitglieder

Franz jun., Walter
Ibel, Werner
Katzendobler, Robert
Kerscher, Klaus
Kiefl, Markus
Länger, Werner
Muhr jun., Helmut
Stangl, Konrad

Schriftführer

Kerscher, Yannick

Verwaltung

Krammer, Richard

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1 | Denkmalpflegerisches Vorprojekt, Klosterbräu, Klosterhof 10, Vorstellung Frau Dietrich und Herr Richter | BA/506/2024 |
| 2 | Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden | BA/509/2024 |
| 3 | Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 62 "SO PV Mitterschida" | BV/281/2024 |
| 3.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/282/2024 |
| 3.2 | Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss | BV/283/2024 |
| 4 | Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO PV Mitterschida" | BV/280/2024 |
| 4.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen | BV/284/2024 |
| 4.2 | Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss | BV/285/2024 |
| 5 | Informationen, Wünsche und Anträge | |
| 5.1 | Stadtplatz 21a - Sachstand und Beschluss | BA/514/2024 |

Erste Bürgermeisterin Andrea Probst eröffnet um 17:09 Uhr die öffentliche 36. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Denkmalpflegerisches Vorprojekt, Klosterbräu, Klosterhof 10, Vorstellung Frau Dietrich und Herr Richter

Herr Richter sagt die Teilnahme an der Sitzung ab. Frau Dietrich stellt das Denkmalpflegerische Vorprojekt, welches im Jahr 2023 durchgeführt wurde, für den Klosterhof 10 vor. Aufgrund der Beschaffenheit der Räume bietet sich eine weitere Nutzung als Gastwirtschaft an.

Herr Katzendobler fragt, ob die Durchfahrtsbreite noch ausreichend ist wenn die Fluchttreppe ausgebaut wird. Frau Dietrich entgegnet, dass die Durchfahrt trotz verbreiterter Fluchttreppe weiterhin möglich ist.

Frau Probst erläutert, dass die Regierung von Niederbayern die Maßnahme mit 80% mit Städtebaufördermitteln fördern könnte. Wenn das Gebäude verpachtet wird, wird die Pacht gegengerechnet. Die Kücheneinrichtung kann laut Frau Dietrich auch mit gefördert werden. Eine Sanierung ohne das Dach mit zu sanieren wäre auch möglich.

Herr Länger hat errechnet, dass es für einen Gastwirt wirtschaftlicher wäre das Gebäude zu pachten als es privat zu sanieren.

Mittelfristig ist eine Sanierung seitens der Stadt nicht im Haushalt eingeplant. Frau Dietrich erklärt, dass es für eine Sanierung keinen dringenden Handlungsbedarf gebe, da beispielsweise das Dach in einem guten Zustand ist.

Kaufinteressenten werde das denkmalpflegerische Vorprojekt vorgelegt. Soweit Konzepte Dritter vorliegen, werden diese dem Gremium vorgestellt.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauanträge, die auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet wurden

Folgende Bauanträge wurden auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet:

Obere Bergstraße 10

Nutzungsänderung des 1. OG eines Wohnhauses in Büroräume inkl. Änderungen der Dachform mit PV-Anlage und Anbau Parkdeck

Wittelsbacherstraße 7

Nutzungsänderung bzw. Sanierung einer Wohn- und Gewerbeimmobilie in ein Einfamilienhaus mit Ersatzneubau der Garage sowie Anbau eines Balkones

Falkenring 24

Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses, Neubau von zwei zusätzlichen Wohneinheiten sowie Errichtung von drei Stellplätzen

Mühlweg 9

Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle

Veit-Höser-Straße 10/11 bis 8 a und 2

Erneuerung der Trinkwasserleitungen BA III

(Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis für archäologische Ausgrabungen gem. Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Waltersdorf 16

Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle an das bestehende landwirtschaftliche Gebäude

Falkenring 11

Tektur, Neubau eines 4-Familienhauses

Fraunhoferstraße 10

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

(Vorlage im Genehmigungsverfahren)

Industriestraße 11

Anbau einer Produktions- und Lagerhalle

(Vorlage im Genehmigungsverfahren)

Bayerwaldstraße / Am Bruckweg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit 8 Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Tiefgarage

Zur Kenntnis genommen

3 Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 62 "SO PV Mitterschida"

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Das Deckblatt 64 des Flächennutzungs- und Landschaftsplans befand sich nach Billigung des Planentwurfs durch den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 25.10.2023 in der Zeit von 07.12.2023 bis 11.01.2024 in der frühzeitigen Auslegung.

Die den Unterlagen beigelegte vollständige Abwägung ist Teil dieser Vorlage.

Von Seiten der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgende Träger haben keine Bedenken und/oder Hinweise zur vorgelegten Planung vorgebracht:

-Stadtwerke Bogen

-Bayernwerk Netz GmbH

Nachfolgende Träger haben Bedenken und/oder Hinweise vorgebracht:

BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Solarpark Mitterschida haben wir keine Einwände, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

1. Der Zustand der Fläche sollte nach ein paar Jahren von der UNB kontrolliert und die Bewirtschaftung gegebenenfalls verändert werden, wenn dies für den Artenschutz Vorteile bietet.
2. In Ziffer 6 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird empfohlen, auf die Pflanzung von Bäumen zu verzichten, um die Störung der Feldlerche zu vermindern. Deshalb ist auf der Ostseite bis auf die ersten 50 m jeweils im Norden und im Süden auf die Pflanzung von Bäumen ganz zu verzichten.
Diese sollten im Westen und im östlichen Bereich im Norden gepflanzt werden, da es dabei nicht nur um die Abschirmung des Vorhabens nach außen geht, sondern die Bäume auch der Steigerung der Biodiversität und dem Ausgleich dienen.
3. Da das Gelände nach Süden fällt und nicht beschattet wird, sollte bei der Randeingrünung zumindest im Süden und Westen auf das Pflanzen von Eberesche, Gewöhnlichem Liguster und Gewöhnlichem Schneeball verzichtet werden, da sie keine Trockenheit vertragen und mit ausgeprägten Trockenphasen zu rechnen ist. Dafür sollte Weißdorn gepflanzt werden, wie auch in Ziffer 6 der saP empfohlen wird.

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.

Die Inhalte der Stellungnahme betreffen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Photovoltaik „Mitterschida“. Es wird auf die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen.

Amt für Ernährung

Mit der vorgelegten Planung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Oberalteich mit einer Gesamtfläche von ca. 3,9 ha überplant. Die Fläche dient zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden durch die vorgelegte Planung unter den Gesichtspunkten 9.1. „Grünordnerisches Konzept“, 14.7.3. „Vermeidung durch ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen“ und 13.1 „Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände Bepflanzungen berücksichtigt.

Hier soll folgendes ergänzt bzw. geändert werden:

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Dadurch bedingte Verunreinigungen der Solarmodule müssen vom Betreiber geduldet werden.

Reinigungskosten dürfen nicht auf die umliegenden Landwirte abgewälzt werden. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Weiterhin müssen beim Bau und Betrieb der Anlage geeignete Vorkehrungen zur Verhinderung von Waldbrandgefahr getroffen werden.

Während den Bautätigkeiten darf es zu keiner Behinderung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 62 und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "SO PV Mitterschida".

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt von der Stellungnahme Kenntnis.

Die Inhalte der Stellungnahme betreffen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Photovoltaik „Mitterschida“. Es wird auf die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen.

Regierung von Niederbayern

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 4 Abs. 1 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G)

Bewertung:

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. der Sonnenenergie) dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage trägt die Stadt Bogen einen Teil dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern zu steigern. Die Planung entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können, sollen diese möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 G). Zu den vorbelasteten Standorten zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandort.

Der von der Stadt Bogen gewählte Standort für die Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich nordöstlich von Mitterschida und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Umfeld sind weitere Freiflächen-Photovoltaikanlagen, wie z.B. „Obermenach“, „Muckenwinkling“ oder „Trudendorf II“. Nichtsdestotrotz ist der gewählte Standort nicht vorbelastet und entspricht damit nicht dem oben genannten Grundsatz.

Die Stadt hat in den letzten Jahren immer wieder durch Bauleitplanungen die Voraussetzungen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geschaffen. Dabei ist allerdings kein Konzept bei der Standortwahl erkennbar. Neben Anlagen entlang der Autobahn, die durch das Stadtgebiet läuft und dem Grundsatz 6.2.3 des LEP entsprechen, werden auch Anlagen auf nicht vorbelasteten Standorten über das ganze Stadtgebiet verteilt und sogar im LSG geplant. Der Stadt wurde deshalb schon bei früheren Bauleitplanverfahren zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen empfohlen, ein Konzept zum Ausbau der Solarenergie zu erstellen. Dort können Kriterien für die Standortwahl, maximale Anzahl der überplanten Fläche des Stadtgebiets, maximale Leistung der Anlagen und weitere Aspekte geregelt werden.

Zusammenfassung:

Die Planung soll an einem nicht vorbelasteten Standort realisiert werden, was in Konflikt mit den Vorgaben von LEP 6.2.3 steht. Dennoch entspricht die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Stadt Bogen den Belang der Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien höher gewichtet als die Realisierung auf einem vorbelasteten Standort.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. (Grundsatz 6.2.3

LEP Stand 01.06.2023). Im Stadtgebiet Bogen sind dies zunächst Flächen beiderseits der Bundesautobahn A3 Passau – Regensburg. Bahnlinien mit geeigneten Flächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Mögliche Konversionsflächen im Stadtgebiet wurden bereits genutzt, so z. B. nördlich von Kleinlintach. Ebenso sind entlang der BAB 3 in den vergangenen Jahren bereits Photovoltaik-Freilandanlagen auf vorbelasteten Standorten entstanden, so z. B. die Anlagen bei Trudendorf (SO PV Muckenwinkling, SO PV Trudendorf und Trudendorf II), westlich von Kleinlintach (SO PV Landstorfer), südöstlich der Anschlussstelle A3 Bogen (SO PV Bärndorf), südwestlich und nördlich der Autobahnraststätte (SO PV Raststätte Bayerwald) oder westlich von Weidenhofen (SO PV Weidenhofen, Weidenhofen-Erweiterung) sowie im östlichen Stadtgebiet bei Waidholz (SO PV Waidholz I und Waidholz II). Damit wurde ein überwiegender Teil der Flächenpotenziale an der Autobahn A3 auf vorbelasteten Standorten genutzt. Für den weiteren beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien sind auch Standorte außerhalb der autobahnnahen Bereich in Betracht zu ziehen.

Der gegenständliche Anlagenstandort Mitterschida befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und ist aufgrund der Lage und Topografie wenig exponiert. Es wird zudem in die Abwägung eingestellt, dass die Anlage für einen begrenzten Nutzungszeitraum errichtet wird und nach Aufgabe der festgesetzten Nutzung wieder rückstandsfrei abgebaut werden kann. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind temporär, die Auswirkungen können durch geeignete Begrünungsmaßnahmen gemindert werden. Nach Abbau der Anlagen sind die Flächen wieder in einen unbeeinträchtigten Zustand versetzt und können landwirtschaftlich genutzt werden.

In § 2 EEG 2023 hat der Gesetzgeber verankert, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen für erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben und der daraus folgenden Anforderungen an eine wesentliche Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien zur Sicherung der Energieversorgung und zur Erreichung der nationalen und bayerischen Klimaschutzziele ist das Vorhaben von besonderer Bedeutung und liegt im öffentlichen Interesse.

Daher wird in der Abwägung der Belange das Ziel 6.2.1 LEP 2023 zum verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien höher gewichtet als der Grundsatz 6.2.3 LEP 2023, die Anlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten zu entwickeln. Um einen kurzfristig realisierbaren Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung erneuerbarer Energien leisten zu können, wird der Standort Mitterschida weiterverfolgt.

Wasserwirtschaftsamt

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser

Eine Wasserversorgung ist für den Betrieb der PV- Anlage nicht vorgesehen.
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserentsorgung ist für den Betrieb der PV- Anlage nicht vorgesehen.

3. Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung:

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit

dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinweis:

Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich

5. Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.:

Die Anmerkungen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Das Niederschlagswasser wird flächig über die Wiesenflächen versickert, eine Sammlung und Ableitung erfolgt nicht. Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung werden nicht errichtet.

Zu 4.:

Es wird zu Kenntnis genommen, dass das Vorhaben nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen liegt.

Zu 5.: Die Hinweise zur organoleptischen Untersuchung sind in den textlichen Hinweisen IV Nr. 2. des Bebauungsplanes enthalten.

Landratsamt Straubing-Bogen

Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.
2. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der

Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.
5. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 23.01.2024, Az.: 2-4622-SR-118-2673/2024 (insbesondere auch wegen der Nr. 3 der Stellungnahme), verwiesen.

Naturschutzfachliche Belange:

Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Zum Bebauungsplan-Entwurf

Auf der Fl. Nr. 1959 Gmkg. Oberalteich Stadt Bogen soll für ca. 3,9 ha ein Bebauungsplan für eine Photovoltaikanlage aufgestellt werden. Kartierte Biotop- oder Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen. Die Fläche liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Mit der Abhandlung des speziellen Artenschutzes besteht Einverständnis. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann mit an Sicherheit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind unbedingt zu beachten.

Hinsichtlich Eingriffsregelung wird der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (10.12.2021) verwendet. Gemäß den mittlerweile gültigen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Stand 10.12.2021) entsteht bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Intensiväckern und/oder Intensivgrünland kein extriger Ausgleichsbedarf, wenn die Wiesenbereiche unter den PV-Modulen zu mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland (G212) entwickelt werden können und die folgenden Punkte gewährleistet beziehungsweise festgesetzt werden:

- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) $\leq 0,5$
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen

- Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut,
- keine Düngung,
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- 1- bis 2- schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/auch
- standortangepasste Beweidung
- Kein Mulchen

Da die genannten Punkte beachtet werden, werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben.

weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus städtebaulicher, immissionsschutzfachlicher, bodenschutzrechtlicher, bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Hinweise:

Zur Veröffentlichung im Internet

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung im Internet zu veröffentlichen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichen Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Bei Beantragung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblatts ist dem Landratsamt Straubing-Bogen in geeigneter Weise von Seiten der Gemeinde zu dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internetportal auffindbar und abrufbar waren. Hierfür kommen auch technische Möglichkeiten, z. B. Screenshots, in Betracht (siehe BauGBÄndG 2017-Mustererlass Nr. 3.1.3).

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt.

Das Vorhaben bedarf keiner Gewässerbenutzung. Das Niederschlagswasser wird flächig über die Wiesenflächen versickert. Eine Sammlung und Einleitung in Gewässer erfolgen nicht.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächenwassers wird nicht verändert, da keine Geländeänderungen erfolgen.

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Bauwasserhaltung erfordern.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.01.2024 wird separat abgewogen.

Zu 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Die Zustimmung der Sachgebiete Städtebau, Immissionsschutz, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Straßenbau und Verkehr sowie Siedlungshygiene wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Hinweise

Die Hinweise zum Verfahren werden beachtet.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der ausführlichen Bearbeitung durch das Planungsbüro. Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss schließt sich den Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3.2 Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Das Planungsbüro hat alle Hinweise, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben haben, in die Planentwürfe des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Dabei wurde mit den Trägern zusammengearbeitet.

Die Planentwürfe in der Fassung vom 06.03.2024 können gebilligt und eine erneute Auslegung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss billigt die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 62 in der Fassung vom 06.03.2024 und beauftragt die Verwaltung, eine erneute Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO PV Mitterschida"

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Mitterschida“ befand sich nach Billigung der Entwurfspläne am 25.10.2023 in der Zeit vom 07.12.2023 bis 11.01.2024 in der frühzeitigen Auslegung.

Von Seiten der Bürger wurden keine Einwände erhoben.

Zunächst soll hier festgestellt werden, dass bis auf die Regierung von Niederbayern alle Träger öffentlicher Belange sowohl Flächennutzungs- wie auch Bebauungsplan in einer einzigen Stellungnahme beurteilen. Daher befindet sich lediglich die Stellungnahme der Regierung in der Anlage zu diesem TOP. Alle weiteren Stellungnahmen sind dem Gremium bei der Behandlung des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt worden. Sollten unterschiedliche Ausführungen zu FNP und BPlan gemacht worden sein, werden diese auch separat behandelt.

Die vom Planungsbüro ausgearbeiteten Abwägungsvorschläge sind Teil dieser Sitzungsvorlage.

Bund Naturschutz

Stellungnahme:

Siehe Stellungnahme Flächennutzungsplan.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Für die Anlage ist im Bebauungsplan ein Monitoring zur Überwachung der Entwicklung festgesetzt (textliche Festsetzung 0.7.1).

Zu 2.:

Die Untere Naturschutzbehörde sieht bei einem Anteil von 5% Bäumen 2. Wuchsordnung keine nachteiligen Auswirkungen auf die von Agrarvögeln besiedelten Flächen. Daher werden die Baumpflanzungen an allen durch Planzeichen bestimmten Außengrenzen vorgesehen.

Zu 3.:

Die Artenliste Sträucher dient der Auswahl für die spätere Pflanzung. Die Anregungen zur Festlegung der zu pflanzenden Arten können im Freiflächengestaltungsplan (textliche Festsetzung III 0.3.1) berücksichtigt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf

Stellungnahme:

Siehe Stellungnahme Flächennutzungsplan.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die textlichen Hinweise IV Nr. 1. Werden wie folgte ergänzt:

„Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubemissionen, Steinschlag und sonstige Emissionen entstehen, die entschädigungslos zu dulden sind. Schadenersatzansprüche können daraus nicht gelten gemacht werden.“ Diese Formulierung wird als ausreichend beachtet. Eine eigene Haftungsfreistellung wird als entbehrlich erachtet.

Die Anlage befindet sich nicht in Waldnähe. Gesonderte Vorkehrungen zur Vermeidung einer Waldbrandgefahr sind entbehrlich.

Regierung von Niederbayern

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 4 Abs. 1 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G)

Bewertung:

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. der Sonnenenergie) dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage trägt die Stadt Bogen einen Teil dazu bei, den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Bayern zu steigern. Die Planung entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können, sollen diese möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (vgl. LEP 6.2.3 G). Zu den vorbelasteten Standorten zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandort. Der von der Stadt Bogen gewählte Standort für die Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich nordöstlich von Mitterschida und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Umfeld sind weitere Freiflächen-Photovoltaikanlagen, wie z.B. „Obermenach“, „Muckenwinkling“ oder „Trudendorf II“. Nichtsdestotrotz ist der gewählte Standort nicht vorbelastet und entspricht damit nicht dem oben genannten Grundsatz.

Die Stadt hat in den letzten Jahren immer wieder durch Bauleitplanungen die Voraussetzungen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geschaffen. Dabei ist allerdings kein Konzept bei der Standortwahl erkennbar. Neben Anlagen entlang der Autobahn, die durch das Stadtgebiet läuft und dem Grundsatz 6.2.3 des LEP entsprechen, werden auch Anlagen auf nicht vorbelasteten Standorten über das ganze Stadtgebiet verteilt und sogar im LSG geplant. Der Stadt wurde deshalb schon bei früheren Bauleitplanverfahren zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen empfohlen, ein Konzept zum Ausbau der Solarenergie zu erstellen. Dort können Kriterien für die Standortwahl, maximale Anzahl der überplanten Fläche des Stadtgebiets, maximale Leistung der Anlagen und weitere Aspekte geregelt werden.

Zusammenfassung:

Die Planung soll an einem nicht vorbelasteten Standort realisiert werden, was in Konflikt mit den Vorgaben von LEP 6.2.3 steht. Dennoch entspricht die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Stadt Bogen den Belang der Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien höher gewichtet als die Realisierung auf einem vorbelasteten Standort.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. (Grundsatz 6.2.3 LEP Stand 01.06.2023). Im Stadtgebiet Bogen sind dies zunächst Flächen beiderseits der Bundesautobahn A3 Passau – Regensburg. Bahnlinien mit geeigneten Flächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Mögliche Konversionsflächen im Stadtgebiet wurden bereits genutzt, so z. B. nördlich von Kleinlintach. Ebenso sind entlang der BAB 3 in den vergangenen Jahren bereits Photovoltaik-Freilandanlagen auf vorbelasteten Standorten entstanden, so z. B. die Anlagen bei Trudendorf (SO PV Muckenwinkling, SO PV Trudendorf und Trudendorf II), westlich von Kleinlintach (SO PV Landstorfer), südöstlich der Anschlussstelle A3 Bogen (SO PV Bärndorf), südwestlich und nördlich der Autobahnraststätte (SO PV Raststätte Bayerwald) oder westlich von Weidenhofen (SO PV Weidenhofen, Weidenhofen-Erweiterung) sowie im östlichen Stadtgebiet bei Waidholz (SO PV Waidholz I und Waidholz II). Damit wurde ein überwiegender Teil der Flächenpotenziale an der Autobahn A3 auf vorbelasteten Standorten genutzt. Für den weiteren beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien sind auch Standorte außerhalb der autobahnnahen Bereich in Betracht zu ziehen.

Der gegenständliche Anlagenstandort Mitterschida befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und ist aufgrund der Lage und Topografie wenig

exponiert. Es wird zudem in die Abwägung eingestellt, dass die Anlage für einen begrenzten Nutzungszeitraum errichtet wird und nach Aufgabe der festgesetzten Nutzung wieder rückstandsfrei abgebaut werden kann. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind temporär, die Auswirkungen können durch geeignete Begrünungsmaßnahmen gemindert werden. Nach Abbau der Anlagen sind die Flächen wieder in einen unbeeinträchtigten Zustand versetzt und können landwirtschaftlich genutzt werden.

In § 2 EEG 2023 hat der Gesetzgeber verankert, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen für erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben und der daraus folgenden Anforderungen an eine wesentliche Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien zur Sicherung der Energieversorgung und zur Erreichung der nationalen und bayerischen Klimaschutzziele ist das Vorhaben von besonderer Bedeutung und liegt im öffentlichen Interesse. Daher wird in der Abwägung der Belange das Ziel 6.2.1 LEP 2023 zum verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien höher gewichtet als der Grundsatz 6.2.3 LEP 2023, die Anlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten zu entwickeln. Um einen kurzfristig realisierbaren Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung erneuerbarer Energien leisten zu können, wird der Standort Mitterschida weiterverfolgt.

Wasserwirtschaftsamt

Stellungnahme siehe Flächennutzungsplan.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.:

Die Anmerkungen zu Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.:

Das Niederschlagswasser wird flächig über die Wiesenflächen versickert, eine Sammlung und Ableitung erfolgt nicht. Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung werden nicht errichtet.

Zu 4.:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen liegt.

Zu 5.:

Die Hinweise zur organoleptischen Untersuchung sind in den textlichen Hinweisen IV Nr. 2. des Bebauungsplanes enthalten.

Landratsamt Straubing-Bogen

Stellungnahme siehe Flächennutzungsplan.

Abwägung:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet liegt.

Das Vorhaben bedarf keiner Gewässerbenutzung. Das Niederschlagswasser wird flächig über die Wiesenflächen versickert. Eine Sammlung und Einleitung in Gewässer erfolgen nicht.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächenwassers wird nicht verändert, da keine Geländeänderungen erfolgen.

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Bauwasserhaltung erfordern.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.01.2024 wird separat abgewogen.

Zu 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Abhandlung des speziellen Artenschutzes Einverständnis besteht. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu beachten und umzusetzen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Abhandlung der Eingriffsregelung unter Beachtung der genannten Anforderungen Einverständnis besteht.

Zu 3. Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Die Zustimmung der Sachgebiete Städtebau, Immissionsschutz, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Straßenbau und Verkehr sowie Siedlungshygiene wird zur Kenntnis genommen.

Auf Art 8 Abs 1 und 2 BayDSchG ist in den textlichen Hinweisen IV Nr. 3. verwiesen.

Zu 4. Hinweise

Die Hinweise zum Verfahren werden beachtet.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der ausführlichen Bearbeitung durch das Planungsbüro. Er schließt sich den ausgearbeiteten Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

4.2 Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Das Planungsbüro hat alle in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise, die noch nicht im Entwurf des Bebauungsplans enthalten waren, eingearbeitet. Die Pläne in der Fassung vom 06.03.2024 können gebilligt und eine erneute Auslegung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss billigt die Planentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO PV Mitterschida“ in der Fassung vom 06.03.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute Auslegung durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Informationen, Wünsche und Anträge

Herr Katzendobler fragt wann die Sitzbänke wiederaufgebaut werden.
Diese werden momentan noch vom Bauhof saniert.

Herr Ibel informiert über die Infotafel in der Bogenau. Diese ist in einem sehr schlechten Zustand und die Inhalte sind veraltet. Sie sollte aktualisiert werden oder auf die digitale Infotafel am Bahnhof verweisen. Auch die restlichen Infotafeln sollen aktualisiert werden.

Des Weiteren funktioniert die Bahnhofsuhr immer noch nicht richtig.

Der Putz am Gebäude Stadtplatz 52 löst sich von der Fassade ab.

Frau Probst erläutert dem Gremium auf Anfrage über die Personalproblematik im BRK-Seniorenheim die Situation.

Frau Probst informiert über die bevorstehende Sondersitzung für den Grundschulneubau.

Herr Stangl merkt an, dass das öffentliche WC in Oberalteich besser beschildert werden soll.

Des Weiteren ist das Pflaster auf dem Kirchenvorplatz in Oberalteich nicht sachgemäß verlegt worden.

Zur Kenntnis genommen

5.1 Stadtplatz 21a - Sachstand und Beschluss

Herr Krammer informiert über die neuen Pläne bzgl. der Sanierung des Landesarbeitsamtes, Stadtplatz 21a. Die neue Maximalstärke der Wärmedämmung beträgt nun, wie vom Bauausschuss am 22.11.2023 gefordert, 10 cm.

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Vorhaben in diesem Umfang – max. 10 cm Wärmedämmung - zu (Verweis auf BA vom 22.11.2023).

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Probst um 19:10 Uhr die öffentliche 36. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses.

Andrea Probst
Erste Bürgermeisterin

Yannick Kerscher
Schriftführung