



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 26.09.2024

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Florian Eggert, Leitung Amt 61  
Vorlagennummer: 2024/61/507

### TOP 9

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg,, im Bereich nördlich Elmatried, südlich Dottenried, östlich der Straße Öschberg und westlich Schwarzen; Änderung des Geltungsbereichs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

### **Sachverhalt:**

#### Anlass und Zielsetzung

Im Januar 2024 erfolgte der Beschluss der Kemptener Leitlinien für die Zulassung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen im Stadtrat. Am 28.03.2024 wurde der Antrag zur Baurechtschaffung für eine Freiflächen-PV-Anlage am Öschberg von den Grundstückseigentümern erneut gestellt. In der Sitzung am 11.06.2024 wurde im Planungs- und Bauausschuss die Vorhabenplanung detailliert vorgestellt und nach den Kriterien der Leitlinien geprüft. Im Anschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens abgestimmt und empfohlen das Bebauungsplanverfahren zu beginnen. Am 25.07.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ gefasst.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage am Öschberg. Für die privaten Vorhabenträger liegt der Fokus auf der Stromgewinnung und ggf. ergänzend die Möglichkeit zur Stromspeicherung.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist deshalb im Parallelverfahren zu ändern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB im Regelverfahren durchgeführt, um hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 81.766 m<sup>2</sup>.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Flächen auf, die durch bauliche Anlagen wie PV-Module, Trafostationen, Übergabestation und Batteriespeicher überbaut werden können. Eine Detailplanung liegt nicht vor. Die Schnittdarstellungen verdeutlichen, wie diese baulichen Anlagen ausgebildet werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“

beinhaltet die folgenden wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese wurden in der Planzeichnung zeichnerisch und im schriftlichen Teil als textliche Festsetzungen beschrieben und dargestellt.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Die GRZ wird auf maximal 0,5 festgesetzt. Dadurch wird die Versiegelung und durch PV-Module überdeckte Fläche begrenzt. Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 4,0 m über dem natürlichen Gelände. Die Höhe der Betriebsgebäude (z.B. Batteriespeicher, Trafostation) beträgt maximal 3,5 m.

#### Verkehrsflächen & verkehrliche Erschließung und Netzanbindung

Das Plangebiet ist durch die private Zufahrt von der Straße „Öschberg“ bereits vollständig erschlossen. Die Fahrwege werden, falls benötigt, als Schotterwege ausgeführt. Die Netzanbindung der Freiflächen-PV-Anlage ist gesichert. Auf dem Grundstück verläuft eine 20 kV Stromleitung, womit die Übergabestation direkt in der Anlage angeschlossen werden kann. Von der Allgäu Netz GmbH & Co. KG wird gerade die Einspeiseleistung geprüft. Aktuell wird von etwa 7 Megawatt ausgegangen. Die Option zur Errichtung von Batteriespeichern soll in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

#### Grünflächen, Grünordnung und naturschutzfachlicher Ausgleich

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Diese betreffen den Zeitraum der Baufeldfreimachung, die Lage und Art der Module, die Errichtung eines Reptilienzauns vor der Bauphase, der Zeitpunkt der Entfernung von Gehölzen und Abriss des Stadl sowie der Bodenabstand des geplanten Grundstückszauns.

Darüber hinaus sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Die geplanten Heckenpflanzungen im Westen sind zu entwickeln und zu pflegen.

Auf der Fläche ist ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln.

Durch die Einhaltung der Vorgaben durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) in Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2021) kann von einem naturschutzfachlichen Ausgleich abgesehen werden.

#### Denkmalschutz

Aufgrund des Bodendenkmals (D-7-8227-0018) Burgstall des Mittelalters ist Art 7 des BayDSchG zu beachten. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Verfahrens durch den Vorhabenträger gestellt. Die Auflagen müssen entsprechend berücksichtigt werden.

#### Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimafolgenabschätzung

Die Anlage einer Freiflächen-PV-Anlage hat positive Auswirkungen auf den Klimaschutz, da die Stromerzeugung mit regenerativen Energien erfolgt. Eine Verstärkung der Klimafolgen ist nicht zu erwarten. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sind keine negativen Auswirkungen im Themenbereich Klimaanpassung zu erwarten.

### **Beschluss:**

Die Änderung des Geltungsbereichs wird entsprechend der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ im Bereich nördlich Elmatried, südlich Dottenried, östlich der Straße Öschberg und westlich Schwarzen vom 25.09.2024 beschlossen. Mit diesem Planungsstand soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

### **Anlagen:**

- Gesamtdokument vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6017 „Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Öschberg“ in der Fassung vom 25.09.2024
  - Planzeichnung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Textliche Festsetzungen
  - Begründung
  - Umweltbericht
  - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Juni 2023
- Präsentation