

Vorlage Nr.: 2-BV/352/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.11.2022
Verfasser:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 "Sondergebiet Photovoltaik-Anlage ehemalige Kiesgrube", Beschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:
Datum Gremium
14.12.2022 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Sondergebiet Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube" gefasst.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 "Sondergebiet Photovoltaikanlage ehemalige Kiesgrube" wurde in der Stadtratsitzung am 28.05.2020 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 03.03.2021 bis Montag, den 12.04.2021. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 02.06.2022 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 10.08.2022 bis Montag, den 19.09.2022.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Regierung von Oberbayern, 80534 München (Anlage 1)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen (Anlage 2)

Stellungnahme:

Zu 1: In der Präambel wird auf die Zitierung der Fassungsdaten verzichtet.

Zu 2: Die Ziffer A2 wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Zu 3: Die Ziffer C1 wird im Sinne der Stellungnahme wie folgt angepasst.

Die '50 m² Angabe' entstammt dem Merkblatt DWA-M 153 (Sand 08.2012). Dort unter Kapitel 5.3.2 heißt es zum Thema Versickern: Sind von einem Gebäude nur kleinere Dachflächenanteile von maximal 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt, wie z.B. Eingangsüberdachungen [...], so können diese Anteile bei der qualitativen Bewertung wie die übrige Dachflächen eingestuft werden. Dieses Merkblatt wurde jedoch ab Dezember 2020 ersetzt durch die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3), hier wurde die 50 m²-Angabe bei der objektbezogenen Bewertung durch Prozentwerte in Bezug auf die Gesamtdachfläche ersetzt. Es erscheint daher sinnvoll, den Klammerzusatz vollständig entfallen zu lassen und nur den Satz "Es sind keine Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zulässig." stehen zu lassen.

Zu 4: Die Ziffer C1 wird um den oberen Bezugspunkt ergänzt.

Wie im Plan dargestellt und beschriftet, werden die Trafostationen je eine Größe (LxBxH) von ca. 3,8x3x2,8 m bekommen; bei einer zulässigen Höhe von 4,5 m über natürlicher GOK. Bei einer Dachneigung von max. 20° ergibt sich bei einer Gebäudehöhe von 2,8 m und einer Länge von 3,8 m hierbei eine Firsthöhe von + 70 cm und somit eine Gebäude-Gesamthöhe inkl. Dach von 3,5 m. Es erscheint daher sinnvoll, für den oberen Bezugspunkt folgenden Satz zu ergänzen: "Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe der Dächer darf die maximal zulässige Höhe von 4,5 m über natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten."

Zu 5: Die Festsetzung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vertraglichen Vereinbarungen zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen liegen vor. Diese sind auch bereits im Grundbuch eingetragen. Der Empfehlung ist damit bereits Folge geleistet.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten (Anlage 3)

Zu 2: Altlasten:

Das Wasserwirtschaftsamt München ist am Verfahren beteiligt worden und hat eine separate Stellungnahme abgegeben.

Der Altlastenverdacht ist nicht ausgeräumt, so steht es auch in der Begründung erläutert. Es wurde leider übersehen, den Hinweis an die Begründung anzupassen. Es erscheint sinnvoll, den Hinweis auf evtl. Belastungen des Oberbodens mit aufzunehmen und an die Begründung anzupassen, da die Aussage "im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen mehr begründet" so nicht stimmt.

Gem. Begründung soll der Hinweis wie folgt ergänzt werden: "Der Kiesabbau ist mit erfolgreicher Wiederverfüllung und Rekultivierung abgeschlossen; dabei wurde nach dem Kiesabbau der seitlich zwischengelagerte Oberboden wieder aufgebracht. Da vor ca. 60-70 Jahren hier das letzte Mal Klärschlamm ausgebracht wurde, kann der Oberboden evtl. noch Belastungen aufweisen, welche somit aus der Jahrzehnte zurückliegenden Aufbringung von Klärschlamm stammen.

Die Planzeichen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt: unter 'Sonstige Planzeichen' werden

die Flächen mit Altlastenverdacht - d.h. mit Oberboden angedeckten wiederverfüllten Kiesgrubenbereiche (= alles außer Magerwiese) - entsprechend gekennzeichnet.

Zu 3: Die Satzung wird um den Hinweis ergänzt, dass bei evtl. Beschwerden ein Blendgutachten vorzulegen ist und bei Bedarf die dort genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten (Anlage 4_1 und Anlage 4_2)

Stellungnahme:

Zu Folgenutzung:

Die uNB bittet um flächenscharfe Differenzierung der Folgenutzung LW, intensiv. Es erscheint sinnvoll, unter C. 6 die Festsetzung zu ergänzen: "Nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächennutzung wird die Fläche der PV-Anlage (d.h. exklusive Feldgehölz, Säume und Magerrasen).....".

Zu 1: Der Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde den Zaun mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, wird aufgenommen.

Zu 2. Die erbetenen Unterlagen sind der uNB übersandt worden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen hat das Landratsamt mit Schreiben vom 13.10.2022 mitgeteilt, dass dem Belang Rechnung getragen worden ist.

Zu 3. Die erbetenen Unterlagen sind der uNB übersandt worden. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen hat das Landratsamt mit Schreiben vom 13.10.2022 mitgeteilt, dass dem Belang Rechnung getragen worden ist.

Zu 4: Das Landratsamt Freising ist am Verfahren beteiligt worden und hat keine Stellungnahme abgegeben. Zudem erfolgte vorab die Abstimmung mit der uNB FS durch das LRA München - die uNB FS schrieb am 21.07.222 an die uNB LRA Mü., dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die CEF-Maßnahme bestehen.

Zu 5. Die Hinweise werden um die genannten Punkte ergänzt.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne der Stellungnahme zu Punkt 1 angepasst.

Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München (Anlage 5)

Zu Altlast:

Der Altlastenverdacht ist nicht ausgeräumt, so steht es auch in der Begründung erläutert. Es wurde leider übersehen, den Hinweis an die Begründung anzupassen. Es erscheint sinnvoll, den Hinweis auf evtl. Belastungen des Oberbodens mit aufzunehmen und an die Begründung anzupassen, da die Aussage "im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen mehr begründet" so nicht stimmt.

Gem. Begründung soll der Hinweis wie folgt ergänzt werden: " Der Kiesabbau ist mit erfolgreicher Wiederverfüllung und Rekultivierung abgeschlossen; dabei wurde nach dem Kiesabbau der seitlich zwischengelagerte Oberboden wieder aufgebracht. Da vor ca. 60-70 Jahren hier das letzte Mal Klärschlamm ausgebracht wurde, kann der Oberboden evtl. noch Belastungen aufweisen, welche

somit aus der Jahrzehnte zurückliegenden Aufbringung von Klärschlamm stammen.
Im Plan wird unter 'Sonstige Planzeichen' die Flächen mit Altlastenverdacht - d.h. mit Oberboden angegedekten wiederverfüllten Kiesgrubenbereiche (= alles außer Magerwiese) - entsprechend gekennzeichnet werden.

Eine orientierende Untersuchung erscheint nicht erforderlich.

Zu Niederschlagswasser:

Das Regenwasser wird nicht gesammelt, sondern es besteht die Festsetzung: "Sämtliche im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern." Somit wird den Vorgaben der Stellungnahme bereits gefolgt.

Zu Bodenschutz:

Der Eigentümer wird über mögliche zusätzliche Zinkbelastungen durch feuerverzinkte Ramppfosten informiert. Eine Aufnahme des Hinweises erscheint nicht erforderlich.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg (Anlage 6)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 86052 Bamberg (Anlage 7)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EXA - Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow (Anlage 8)

Stellungnahme: Das Planungsgebiet liegt im Näherungsbereich der Anlagen des Unternehmens. Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher dem Unternehmen anzumelden.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis, dass die Arbeiten zwei Wochen vorher dem Unternehmen zu melden sind, wird Folge geleistet.

Vodafone GmbH, Betastraße 6 - 8, 85774 Unterföhring (Anlage 9)

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände gegen die Planung haben folgende Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

Landeshauptstadt München, Schreiben vom 30.08.2022

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.08.2022

Gemeine Eching, Schreiben vom 08.08.2022

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 19.08.2022

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.09.2022

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Schreiben vom 09.08.2022

Bundesnetzagentur, Schreiben vom 05.08.2022

Bayernets, Schreiben vom 05.08.2022

Empfehlungsbeschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2022 einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Sondergebiet Photovoltaik-Anlage ehemalige Kiesgrube“ als Satzung zu beschließen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen (nur in Allris eingestellt):

Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern (Anlage 1)

Landratsamt München, Abteilung Bauen (Anlage 2)

Landratsamt München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten (Anlage 3)

Landratsamt München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
(Anlage 4_1 und Anlage 4_2)

Wasserwirtschaftsamt München (Anlage 5)

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Anlage 6)

Bayernwerk Netz GmbH (Anlage 7)

EXA (Anlage 8)

Vodafone GmbH (Anlage 9)