

Vorlage Nr.: GB II/192/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: B-Plan 159
Aktenzeichen.:
Datum: 26.06.2012
Verfasser: Knott Annette

TOP 2

Empfehlungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 159 "Energieerzeugungsanlagen Hochbrück, Freiflächenphotovoltaikanlage" Beschluss zur rechtlichen Würdigung der i. R. des Auslegungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

10.07.2012 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 21.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ gefasst. In der Sitzung am 13.09.2011 wurde der Umgriff geändert. Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1678 und 1979. Der Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 112 „Große Teile West“.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage" wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 freigegeben. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 12.06.2012 statt.

Stellungnahme Eheleute Wilhelm und Xaveria Eisen

Sachvortrag:

1. Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich gleichermaßen auf die Vorentwürfe zum BP Nr. 159 wie auch auf die 48. FNP-Änderung.
2. Das Wohnhaus des Grundstücks Flur Nr. 1680 liege in einem seit 1929 genehmigten Gartengrundstück. Wie bekannt, sei das zu Unrecht auf Grundlage des BP Nr. 156 geplante Biomasseheizkraftwerk zu zwei Drittel auf diesem Grundstück überplant worden. Dies dürfe bei der Standortwahl für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage keine Berücksichtigung finden.
3. Betreffende Grundstücke habe als Wohngrundstück „absoluten Bestandsschutz“. Dem sei nach dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung zu tragen. Die Planung stelle einen massiven Eingriff und eine „unerträgliche Verunstaltung des Landschaftsbildes“ dar. Es sei eine Aufständigung der Module bis zu einer Höhe von 2,80 m auf rund 43 Hektar geplant. Nach Flächennutzungsplan sei das Vorhabensgebiet als Wiesengelände und im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt. Der FNP sehe eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vor. Der BP Nr. 159 verstoße gegen das Entwicklungsgebot. Die Planung stehe im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die beabsichtigte 48. FNP-Änderung sei unzulässig, weil das unbebaute Areal bereits einmal als Ausgleichsfläche herangezogen worden sei.
4. Die Planung zum BP Nr. 159 gehe fälschlicherweise davon aus, dass das „Schutzgut Menschen“ nicht gesundheitsgefährdend betroffen sei. Durch das Vorhaben sei das Grundstück der Eheleute sehr stark von der Gefahr eventueller Blitzeinschläge bedroht. Der Umweltbericht gehe nicht

darauf ein, dass von der Anlage gesundheitsgefährlicher Elektrosmog zu befürchten sei. Die Anlage führe auf Höhe des Grundstücks auf ca. hundert Meter zu einer massiven Verschattung und entziehe Tageslicht. Wildwuchs angrenzend an das Grundstück der Eheleute müsse beseitigt werden und als Wiese mit kleinwüchsigen Pflanzen bepflanzt werden, was ein bedrückender und nicht sehr schöner Anblick sei. Von den bis zu 2,80 m hohen Modulen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück gingen schädliche Blendwirkungen aus.

5. Die Planung stelle eine massive Beeinträchtigung der Gesundheit der Eheleute und ihrer Wohnqualität dar und sei unzulässig. Man appelliere an die Stadt, eine solche mit nachhaltigen Beeinträchtigungen verbundene Planung so nicht zuzulassen.

6. Die Stadt könne doch ihr Grundstück 1679/1 mit einbringen und die Planung im Bereich des Grundstückes der Eheleute nach Westen verschieben. Man bitte deshalb auf dem Wege eines Grundstücksaustauschs um eine Verlegung des Planbereiches zu prüfen. In jedem Fall müsse die Planung angrenzend an das Flurstück der Eheleute von einer Bebauung frei gehalten und ordentlich begrünt werden.

7. Eine massiv das Landschaftsbild verunstaltende Anlage sei kein schönes Renomee für eine Universitätsstadt.

8. Man bitte darum, den Einwendungen Rechnung zu tragen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Da die 48. FNP-Änderung und der BP Nr. 159 zwar im Parallelverfahren bearbeitet werden, jedoch formal unterschiedliche Planungen darstellen, sind die Einwendungen der Eheleute zwar gleichermaßen in beiden Empfehlungsbeschlüssen aufgenommen worden. Eine Behandlung der entgegennenden Stellungnahme findet wegen des engen Zusammenhangs gleichlautend jeweils auf der Ebene des 48. FNP-Änderung bzw. des BP Nr. 159 statt.

Zu 2.: Die Überplanung des den Eheleuten gehörenden Grundstückes Nr. 1680 durch den genehmigten BP Nr. 156 ist bekannt. Die Überplanung von Grundstücken im Gemeindegebiet gehört jedoch zur Planungshoheit einer Kommune, was allerdings noch kein Umsetzungsrecht bedingt.

Zu 3.: Der Bestandsschutz des Wohngrundstücks der Eheleute wird in Zweifel gezogen. Der Stadt Garching ist keine baurechtliche Genehmigung für das Nebengebäude bekannt, in dem de facto eine Wohnnutzung stattfindet. Eine privilegierte Wohnnutzung kennt das BauGB im Außenbereich nur für landwirtschaftliche Wohnnutzungen, die hier jedoch offensichtlich nicht vorliegen. Somit handelt es sich materiell-rechtlich um eine allenfalls geduldete Wohnnutzung, jedoch ohne Bestandsschutz und auch ohne einen immissionsschutzrechtlichen Schutz.

Auch findet im Rahmen des Baurechtsverfahrens selbstverständlich ein sachgerechter Umgang mit dem „Gebot der Rücksichtnahme“ statt.

Der Eingriff ins Landschaftsbild geht bereits aus den eingereichten Planunterlagen hervor und wird durch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt. Die Eheleute gehen von einer falschen Größenordnung der geplanten PV-Freiflächenanlage aus: Es werden nicht 43 ha, sondern lediglich 4,37 ha überplant! Die Aussage, das Vorhabensgelände sei im Zusammenhang anderweitiger Vorhaben als Ausgleichsfläche festgestellt, ist der Stadt nicht bekannt und wird in Abrede gestellt, weshalb die 48. FNP-Änderung zulässig ist. Es ist korrekt, dass der derzeit noch rechtsverbindliche FNP eine Bebauung der Grundstücke Nr. 1678 und 1679 nicht vorsieht. Gerade deshalb aber wird die 48. FNP-Änderung durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 159 verstößt auch nicht gegen das Entwicklungsgebot und bildet keinen Widerspruch zum FNP, da er erst nach Genehmigung der 48. FNP-Änderung von der Stadt als Satzung beschlossen werden wird. Dies soll allerdings im Parallelverfahren geschehen.

Zu 4.: Eine Gesundheitsgefährdung durch eine PV-Freiflächenanlage kann die Stadt nicht erkennen. Zunächst wird hier erneut auf die obigen Ausführungen zum nicht vorhandenen Bestandsschutz und der lediglich geduldeten Wohnnutzung verwiesen. Darüber hinaus wird die PV-Freiflächenanlage, wie jede andere Bebauung auch, vor Blitzschlägen geschützt. Zur Beeinträchtigung durch Elektrosmog sei eine Pressemeldung vom 24.03.2009 des Arbeitskreises Baubiologie Mainfranken zitiert: *„Die zusätzliche Elektrosmog-Belastung durch eine Photovoltaikanlage ist - bei richtiger Ausführung! - gering im Gegensatz zu dem, was sich viele Mitmenschen ansonsten zumuten. Beispielsweise ist das magnetische Wechselfeld einer trafobetriebenen Halogenleuchte oder eines kleinen Radios neben dem Bett! häufig höher als die an einer Photovoltaikanlage gemessenen Werte. Eine Messung der tatsächlichen Felder nach der Installation einer Solarstromanlage auf einem Wohnhaus ist immer zu empfehlen.“* Bei Verwendung von Wechselrichtern mit Trafo wird 10 cm hinter den Modulen der

baubiologische Richtwert unterschritten. Bei Einsatz von traflosen Wechselrichtern werden die elektrischen und magnetischen Richtwerte nach einer Distanz von 1 m unterschritten.

Eine „Massive Verschattung“ findet durch das geplante Vorhaben nicht statt. Gerade die Höhe der PV-Module von lediglich bis zu 2,80 m verschattet das benachbarte Wohngrundstück selbst bei niedrigstem Sonnenstand im Winter tagsüber nicht.

Die Pflege des mit PV-Modulen wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen festgelegt, die „Wildwuchs“ unterbinden.

Bezüglich „schädlicher Blendwirkungen“ ist auszuführen, dass durch die fest in Reihen montierten PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Flächen gänzlich ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“.

Zu 5.: Eine „massive Beeinträchtigung der Gesundheit“ kann die Stadt nicht erkennen. Eine angebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine nachbarschaftlich andere, als die derzeitige Nutzung ist auf dem Wege einer privatrechtlichen Einigung mit dem Vorhabensträger zu regeln. Die Stadt Garching möchte mit dem Vorhaben ausdrücklich die Energiewende auf Gemeindegebiet befördern.

Zu 6.: Eine Verlegung des Vorhabens nach Osten (nicht wie die Einwender formulieren nach Westen!) in Richtung auf das Flurstück 1679/1 würde das amtlich erfasste Biotop Nr. 146 überplanen, was daher für die Stadt Garching nicht in Frage kommen kann.

Zu 7.: Dass die Anlage „kein schönes Renomee“ für die Universitätsstadt Garching sei, wird in Abrede gestellt. Gerade weil die Stadt Garching die Energiewende auch auf ihrem eigenen Territorium voranbringen will, wird ein Imagegewinn erwartet.

Zu 8.: Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Landratsamt München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet empfiehlt den Nachweis, dass die Lärmsituation durch den Betrieb der PV-Anlage nicht verschlechtert würde, da für den Bebauungsplan eine [sic] Lärmkontingentierung durchgeführt worden sei und benennt als mögliche Lärmquellen das Wechselrichtergebäude und Kühlanlagen.
2. Es sei nachzuweisen, dass umliegende Bebauung (Gewerbe- und Wohngebäude) nicht durch übermäßige Blendwirkung beeinträchtigt würden.
3. Es sei auf die Bauweise der Module einzugehen.
4. Die Ergebnisse der empfohlenen Überarbeitungen seien im Plan, in der Begründung sowie im Umweltbericht einzuarbeiten.

Stellungnahme:

Zu 1.: Zu einer möglichen Lärmbeeinträchtigung ist zu sagen, dass von Wechselrichtern lediglich minimale Geräuschentwicklungen entstehen (vgl. Wechselrichteranlagen innerhalb von Wohngebäuden mit Dachanlagen). Eine gutachterliche Nachweisführung wird deshalb als unangemessen betrachtet.

Zu 2.: Bezüglich einer potenziellen Blendwirkung ist auszuführen, dass durch fest montierte PV-Paneele in Südrichtung eine Blendwirkung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Zwar können PV-Paneele grundsätzlich blenden, dies jedoch lediglich bei relativ flachem Einstrahlwinkel, was lediglich in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden vorkommen kann. Dies hätte kurzzeitige Blendwirkungen für Bereiche westlich (morgens) bzw. östlich (abends) zur Folge (vgl. Vortrag Herr Borgmann, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom April 2009). Dort jedoch sind keine Bebauungen vorhanden. Generell sind Blendwirkungen durch die Anlage somit untergeordnet, da Photovoltaik das Sonnenlicht „absorbiert“ und nicht „reflektiert“. Ein Blendgutachten wird deshalb aus Sicht der Stadt Garching als nicht notwendig erachtet.

Zu 3.: Die Module werden feststehend und in West-Ost-verlaufenden, hintereinander stehenden Reihen aufgebaut werden

Zu 4.: Die notwendigen Ergebnisse der Abwägung werden (soweit geeignet) im Plan, in der Begründung sowie im Umweltbericht eingearbeitet.

Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

Sachvortrag:

1. Vorliegender B-Plan entwickle sich nicht aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt. Es wird darauf verwiesen, dass, nachdem die Stadt bereits eine 48. FNP-Änderung im Parallelverfahren durchführe, sich für den B-Plan eventuell eine Genehmigungspflicht ergebe. Dazu wird auf die §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 2 BauGB verwiesen.
2. Anders als im Anschreiben der Stadt beschrieben, könne es sich bei dem Bebauungsplan wegen fehlender Verkehrsflächen nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handeln. Das Sachgebiet verweist dazu auf § 30 Abs. 1 BauGB.
3. Die externen Ausgleichsflächen seien noch auf einer der Begründung beizugebenden Karte darzustellen und die vorgesehenen Maßnahmen entsprechend zu erläutern.
4. Die Ziffern B 1.2 und B 3.5 könnten wegen fehlender bauplanungsrechtlicher Grundlage nur unter Hinweise aufgenommen werden.
5. Es werden die Ziffern B 3.2 (Baugrenze) und B 3.3 (überbaubare Grundstücksfläche) der Festsetzungen als uneindeutig bezeichnet, weshalb um eine Überprüfung gebeten wird. Zudem wird empfohlen, Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen und zu den privaten Grünflächen zu vermaßen, um die Lage der überbaubaren Fläche eindeutig zu bestimmen.
6. Bei den Festsetzungen Ziffer B 3.4.1 und B 3.4.2 sei jeweils noch der obere Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO anzugeben.
7. Für einen Teil der Festsetzung Ziffer B 5.1 Satz 2 („Sicherung der Zufahrten ...“) gebe es keine bauplanungsrechtliche Grundlage und das Planzeichen 5.1 würde teilweise im Plan überdeckt.
8. Die Festsetzung B 6.1 sei widersprüchlich formuliert, so dass man annehmen könne, dass die PV-Module selbst nicht zulässig wären.
9. Die Festsetzung B 7.7 habe keine bauplanungsrechtliche Grundlage und solle deshalb zu den Hinweisen gestellt werden.
10. Redaktionell werden die Hinweise gegeben, dass 1. die auf Flur-Nr. 1679 eingetragenen Bäume vollständig als Planzeichen in die Satzung unter Hinweisen übernommen werden sollten, 2. die Zweckbestimmung des Sondergebietes aus Rechtssicherheitsgründen in Begründung, Umweltbericht und Satzung aufgenommen werden sollten und 3. auf dem Deckblatt der Begründung statt „Satzung“ richtigerweise „Begründung“ lauten sollte.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungsgebot wird selbstverständlich beachtet. Um einem formalen Mangel vorzubeugen wird ein zweistufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die 48. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Es ist deshalb vorgesehen, erst nach (!) Genehmigung der 48. FNP-Änderung durch die Regierung von Oberbayern einen Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 159 zu fassen und damit den B-Plan aus dem dann rechtsgültigen FNP entwickelt zu haben. Durch diese Vorgehensweise wird der Anregung des Landratsamtes München entsprochen.

Zu 2.: Tatsächlich verlangt § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen für die „überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen“. Damit handelt es sich bei dem Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 um einen „einfachen Bebauungsplan“.

Zu 3.: Die Darstellung der extern benötigten Ausgleichsfläche war zum Zeitpunkt des Vorentwurfs nur dem Grundsatz, nicht jedoch dem Typus und der Lage nach bekannt und wurde deshalb bislang nicht dargestellt. In der Entwurfsfassung wird dies entsprechend nachgeführt werden.

Zu 4.: Bei den bisherigen Festsetzungen handelt es sich um Abgrenzungen zum nördlich benachbarten B-Plan Nr. 159 (Biomasseheizkraftwerk). Der Empfehlung, diese bisherigen Festsetzungen in die Hinweise aufzunehmen wird in der Entwurfsfassung gefolgt.

Zu 5.: Die Uneindeutigkeit rührt einzig daher, dass die im digitalen Plan (GIS) vorhandene Baugrenze mit einem sog. „layer“ graphisch unterhalb anderer Planzeichen gesetzt war. Dies wird im Entwurf korrigiert. Die Baugrenze wird damit auf allen Seiten zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Auch

wird eine Vermaßung an verschiedenen Stellen des B-Planes vorgenommen werden.

Zu 6.: Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu 7.: Hinsichtlich der Festsetzung Ziffer B 5.1 wird der Passus „Sicherung der Zufahrten mit verschließbaren Toren“ gestrichen. Die Nichterkennbarkeit des entsprechenden Planzeichens rührt einzig daher, dass die im digitalen Plan (GIS) vorhandene Baugrenze mit einem sog. „layer“ graphisch unterhalb anderer Planzeichen gesetzt war. Dies wird im Entwurf korrigiert.

Zu 8.: Die Empfehlung bezieht sich auf nicht zulässige Versiegelungen. Selbstverständlich sind die PV-Module selbst zulässig. Dies wird in der textlichen Festsetzung der Entwurfsfassung entsprechend klarer formuliert.

Zu 9.: Die Empfehlung bezieht sich auf die Art und Weise wie die Module gebaut und im Boden fixiert werden sollen. Entsprechend der Empfehlung wird die Festsetzung in der Entwurfsfassung in die Hinweise überführt werden.

Zu 10.: Der Empfehlung zu 1. wird nicht gefolgt, um dem Vorhabensträger die Möglichkeit offen zu lassen, entweder die bestehenden Gehölze zu belassen oder neue Gehölzflächen zu entwickeln. Den Empfehlungen zu 2. und 3. wird in der Entwurfsfassung gefolgt werden.

Landratsamt München, Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung

Sachvortrag:

1. Das Sachgebiet empfiehlt eine Prüfung, ob der Baum- und Strauchbestand, insbesondere in bereichen, die gemäß Bebauungsplan wiederum mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden sollen, zu erhalten seien.
2. Um eine ökologisch wertvolle Hecke zu erhalten, wird geraten, bei der bisherigen textlichen Festsetzung B 7.3.1 die zu pflanzende Anzahl festzusetzen. Es hätten sich versetzte Reihen mit 1,5 m Abstand bewährt.
3. Die genaue Pflanzenauswahl der Gehölze (bisherige Festsetzung B 7.3.1) solle statt dessen in die Hinweise überführt werden und eine Formulierung gewählt werden, die gewährleiste, dass lediglich heimische Arten bzw. Pflanzen gepflanzt werden könnten.
4. Die zu fällenden Bäume und Strauchflächen sollten hinweislich dargestellt werden.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Empfehlung wird nicht gefolgt, um dem Vorhabensträger die Möglichkeit offen zu lassen, entweder die bestehenden Gehölze zu belassen oder neue Gehölzflächen zu entwickeln.

Zu 2.: Der Empfehlung wird durch eine textliche Präzisierung in der Festsetzung B 7.3.1 gefolgt.

Zu 3.: Der Empfehlung wird gefolgt.

Zu 4.: Der Empfehlung wird nicht gefolgt, da die wild auf dem Gelände angefliegenen und nur vereinzelt vorkommenden kleinwüchsigen Gehölze nicht vermessen wurden und pauschal in die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung aufgenommen wurden.

Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Sachvortrag:

1. Da es sich um Konversionsflächen handele, die zudem an ein bestehendes Gewerbegebiet anbinden, wird das Vorhaben seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt.
2. Der Bereich zwischen der B 13 und dem Gewerbegebiet Hochbrück sei in hohem Maße von Brachflächen geprägt, die für verschiedene Wert gebende Arten, wie z. B. die vom Aussterben bedrohte Wechselkröte, geeignete Landlebensräume darstellen. Für die Errichtung der Paneelen würden auch Biotopflächen (degradierte Magerrasenreste und Gehölzgruppen) in Anspruch genommen. Mit der Überstellung dieser Flächen bestehe Einverständnis, wenn unter den Paneelen offene oder magere Lebensräume entwickelt werden und damit die grundsätzliche Eignung des Lebensraumes für gefährdete Arten erhalten bliebe. Durch die Verschattung würden zwar große Bereiche ungünstig verändert. Wenn die mageren Standortverhältnisse auf der ganzen Fläche umgesetzt würden, verblieben zwischen den Paneelen ansatzweise ausreichend geeignete Lebensräume, die auch die Durchlässigkeit für diese Arten durch das Gelände gewährleisten. Zäune mit ausreichend Bodenabstand und barrierefreie Wegeränder seien im Konzept bereits vorgesehen.
3. Die UNB bittet, den Bebauungsplan um eine Festsetzung zu ergänzen, dass die Fläche unter den

PV-Elementen als offene Kiesstandorte bzw. magere Grünlandstandorte erhalten bzw. entwickelt werden. Aufkommender Neophytenbewuchs sei durch eine frühzeitige Mahd und Abfuhr des Mähgutes entgegen zu wirken.

4. Nach den Planunterlagen sei vorgesehen, auf der West-, Ost- und Nordseite Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Letztere gewährleisteten in geringem Maße die Einbindung der PV-Elemente von Norden, im Wesentlichen aber die landschaftsgerechtere Einbindung des geplanten Blockheizkraftwerkes, die auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im seinerzeitigen Verfahren aus Platzgründen nicht mehr festgesetzt werden konnten. Die UNB empfiehlt, die festgesetzte Pflanzung im Nordrand des Planungsgebietes als ergänzende Vermeidungsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 156 „Energieerzeugungszentrale Hochbrück“ zu sehen und nicht als Kompensation für die PV-Freiflächenanlage (BP Nr. 159). Es wird um entsprechende Bilanzierung gebeten.
5. Es wird eine ergänzende Festsetzungen empfohlen, wie durch punktuelle, abgerückte Strauchpflanzungen auch auf der Südseite eine Grundeingrünung der 2,8 m hohen PV-Elemente gewährleistet werden könne.
6. Im Umweltbericht würde dargelegt, dass ein Teil des Ausgleichs außerhalb des Planungsbereiches nachgewiesen werde. Es wird darum gebeten, diesen Teil mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bis zum nächsten Verfahrensschritt festzulegen und ergänzend darzustellen.
7. Bei Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und den in der saP und dem Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehe mit der Planung seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Empfehlung auf magere Standortbedingungen und extensiv zu bewirtschaftende Pflege wird durch eine Klarstellung bei den textlichen Hinweisen gefolgt.

Zu 3.: Der Empfehlung, magere Grünlandstandortbedingungen zu erhalten bzw. zu entwickeln sowie ggf. Neophytenaufkommen zu begegnen wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 4.: Der Bitte, die nördliche Gehölzpflanzung für den BP Nr. 156 anzusehen und entsprechend aus der Bilanzierung des BP Nr. 159 heraus zu rechnen, kann nicht gefolgt werden, da das Vorhaben zum BP Nr. 156 bereits genehmigt ist und seitens der Stadt Garching keine Vermischung zwischen beiden Planvorhaben erwünscht ist.

Zu 5.: Eine (wenn auch nur punktuelle) Gehölzeingrünung im Süden des Vorhabens wäre dem Ziel einer solaren „Ausbeute“ der Lichtenergie zu wider. Schattenwurf ist eines der problematischsten Fälle von PV-Anlagen, da diese elektrisch in-Reihe geschaltet werden und der Ausfall einzelner PV-Module den gesamten Strang beeinträchtigen würde. Der Bitte kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zu 6.: Die UNB wird bei der Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen beteiligt werden, sofern es sich um eine Fläche handeln sollte, die derzeit nicht Bestandteil des kommunalen Ökokontos ist.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erfolgen, sofern die gesetzlichen Vorgaben für den Natur-, Landschafts-, Umwelt-, Immissions- und Denkmalschutz Beachtung finden. Im Zuge der Einfriedung der Anlage wird um angemessene Be- und bzw. Eingrünung gebeten.

Stellungnahme:

Die Planung trägt diesem Einwand Rechnung. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine niedere Eingrünung vorgesehen, damit keine Verschattung der Module erfolgt.

Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag:

1. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Einwände.
2. Man bitte allerdings um nachfolgende Berücksichtigungen:

Auf eine gesicherte Schmutzwasserbeseitigung könne nur dann verzichtet werden, wenn wie im Entwurf angegeben, kein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolge und auch ansonsten kein Schmutzwasser anfalle.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser solle vollständig versickert werden. Aufgrund der Problematik der Altlastenverdachtsflächen bestehe jedoch Einverständnis mit den geplanten dichten Tümpeln. Das nicht mehr darin fassbare Niederschlagswasser könne versickert werden. Sollte sich diese versickerungsstelle im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche befinden, sei die NWFrei nicht anwendbar und für die Versickerung ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist bei einer Freiflächen-PV-Anlage verzichtbar, da weder eine zentrale Wasserversorgung stattzufinden braucht, noch Schmutzwasser anfällt. Das von dem sehr kleinen Gebäude (insbesondere im Verhältnis zum Gesamtgebiet) anfallende Dachwasser wird in unten abgedichtete Tümpel, die neben der wasserhaushaltlichen auch eine naturschutzfachliche Funktion haben sollen (Laichgebiet für Amphibien). Es wird wegen der sehr kleinen Dachfläche des Wechselrichtergebäudes nicht erwartet, dass das wenige Dachwasser die Tümpel zum Überlaufen bringen kann. Die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens wird deshalb seitens der Stadt Garching nicht gesehen.

Gemeinde Oberschleißheim

Sachvortrag:

Grundsätzlich sind durch die Freilandphotovoltaik-Anlage Belange der Gemeinde Oberschleißheim nicht betroffen. Abgelehnt wird jedoch jede Erschließung vom Norden über Oberschleißheimer Flur von der St 2053, da es sich um eine mit der Gemeinde Oberschleißheim nicht abgestimmte Erschließung handelt.

Stellungnahme:

Die Erschließung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die angesprochene Erschließung war Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 156 „Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“, der rechtskräftig ist.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sachvortrag:

Das Amt rechnet wegen der unmittelbaren Nähe zur Denkmalfläche D-1-7735-0291 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) die sich möglicherweise bis in das Plangebiet erstreckt, mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmälern.

Stellungnahme:

Nach dem Altlastenverdachtsflächenkataster handelt es sich bei dem Plangebiet um eine verfüllte Kiesgrube. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler noch zu finden sein werden.

Staatliches Bauamt Freising

Sachvortrag:

Das Staatliche Bauamt stimmt dem Bebauungsplan unter den folgenden Maßgaben zu, dass entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn – Bauverbot besteht. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die östliche Grenze des Plangebietes befindet sich > 35 m Meter vom äußeren Fahrbahnrand der B 13 entfernt (beachte: zwischen B 13 und Geltungsbereich befindet sich die Ingolstädter Landstraße. Die Eintragung einer Anbauverbotszone ist deshalb verzichtbar. Erschlossen wird das Plangebiet über die Carl-von-Linde-Straße sowie über die Anliegerstraße.

Sonstige Beteiligte**Telekom**

Die Telekom Deutschen GmbH hat keine Einwände vorgebracht. Im Randbereich des Plangebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

E.ON Bayern AG**Sachvortrag:**

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformationsstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt E.ON, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern wäre. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten ist.

Stellungnahme:

Die Errichtung einer Wechselrichterstation ist im Plangebiet vorgesehen. Sofern geeignet, kann darin eine Transformatorenstation mit eingruppiert oder an das geplante Gebäude angedockt werden. Dem Umstand, dass unterirdische Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, wird Rechnung getragen.

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt werden:

- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Eching
- Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Interoute Germany GmbH
- Kabel Deutschland GmbH
- Regierung von Oberbayern teilt mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern teilt mit, dass keine Maßnahmen geplant sind.
- Erholungsflächenverein e. V.
- E.ON Netz teilt mit, dass ihre Belange bezüglich der Kabel ausreichend berücksichtigt werden.
- Bayerns Erdgas Transport Systeme teilt mit, dass die aktuellen Planungen ihre Belange nicht berühren.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den so geänderten und überarbeiteten Planentwurf für die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 freizugeben.