

Vorlage Nr.: GB II/269/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Bebauungsplan Nr. 159
Aktenzeichen.:
Datum: 11.09.2012
Verfasser: Knott Annette

TOP

Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlage"
Satzungsbeschluss und rechtliche Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
25.10.2012	Stadtrat

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 BauGB freigegeben. Diese Beteiligung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis zum 12.06.2012 statt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentliche Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 26.07.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den so überarbeiteten Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 12.09.2012 – 12.10.2012 durchgeführt.

In dieser Zeit sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht**

Sachvortrag:

Bei Ziffer B 2.2. müsste Vollständigkeitshalber noch ergänzt werden, dass die Flächen unterhalb der Photovoltaikpaneele als Rasenfläche anzulegen sind, da sonst die Festsetzung ins Leere geht.

Stellungnahme:

Der Empfehlung wird gefolgt.

Sachvortrag:

Ziffer B 7.7 hat auf Grund der Formulierung nur Hinweischarakter. Ziffer B 7.7 ist entweder unter die Hinweise zu nehmen oder als Festsetzung umzuformulieren. Als Festsetzung müsste die externe Ausgleichsfläche u. E. dann auch in einem Lageplan mit Geltungsbereich dargestellt werden. Nach der Aussage in der Begründung sollen die externen Ausgleichsmaßnahmen mittels städtebaulichen Vertrag nachgewiesen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre daher u. E. nicht zwingend erforderlich (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB).

Stellungnahme:

Der Vermerk wird als Hinweis aufgenommen.

Sachvortrag:

Nachdem der Geltungsbereich nicht parallel zur Baugrenze verläuft, ist der Abstand der nördlichen Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze im westlichen Bereich noch in der Planzeichnung einzutragen.

Stellungnahme:

Der Empfehlung wird gefolgt.

Sachvortrag:

An der Ostseite wurde nicht der Abstand der Geltungsbereichsgrenze zur Baugrenze angegeben, sondern der Abstand der Geltungsbereichsgrenze zu der Linie gemäß Planzeichen C 1.5. Hier müsste noch der fehlende Abstand von der Baugrenze zu der Linie C 1.5 angegeben werden, sonst ist die Lage der überbaubaren Fläche nicht eindeutig.

Stellungnahme:

Die Bemaßung bezieht sich auf die Geltungsbereichsgrenze.

Sachvortrag:

Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Wandhöhe werden nunmehr auf eine NN-Kote bezogen. Die Formulierung „...oberen...“ bei den Ziffern B 3.4.1 und B 3.4.2 ist unverständlich und sollte aus Gründen der Rechtsklarheit herausgenommen werden.

Stellungnahme:

Der Empfehlung wird gefolgt.

Sachvortrag:

Die Festsetzung B 3.4.2 und die Begründung Ziffer 4.3 Abs. 2 sind bezüglich der max. Wandhöhe in Übereinstimmung zu bringen.

Stellungnahme:

Der Empfehlung wird gefolgt.

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.

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. Bei der Verlegung von Starkstromkabeln sind Mindestabstände zu den Erdern unserer Masten gemäß VDE 0800-174-3 09.04 zu beachten.

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. Das Hochspannungskabel ist lagerichtig eingezeichnet.

Stellungnahme:

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

Stadtwerke München

Im Planungsumgriff der beiden betroffenen Flurstücke Nr. 1678 und 1979 befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München.

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

- Gemeinde Eching
- Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- 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.
- Amt für Landwirtschaft und Fortwirtschaft
- Bayerns Erdgas Transport Systeme teilt mit, dass die aktuellen Planungen ihre Belange nicht berühren.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und beauftragt die Verwaltung, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Anregungen einzuarbeiten und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159, Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik-Anlage“, Planstand 25.10.2012 zu fassen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen: