

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 14.02.2024
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:37 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 6

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 17.01.2024 - öffentlicher Teil
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Solarpark Fränking"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
3. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte"
5. Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 580/1 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 34 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 17.01.2024 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.01.2024.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.01.2024 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 "Solarpark Fränking"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weichs hat in seiner 8. Sitzung am 19.07.2023, auf Antrag des Vorhabenträgers planwerk7 GmbH beschlossen, für das Grundstück Flur-Nr. 1062 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1061 (jeweils Gemarkung Ainhofen) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Solarpark Fränking“ aufzustellen.

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine seitens des Vorhabenträgers auf den Flächen geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.09.2023 die vorgelegte Planung und die ausgearbeiteten Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Solarpark Fränking“ in der Fassung vom 13.09.2023 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Solarpark Fränking“ in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2023. Es wurde gebeten, im Rahmen der eigenen Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 30.11.2023 abzugeben.

Die im Rahmen dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sollen nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt werden. Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung nicht eingegangen. Es liegen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vor.

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren). Dem Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag von Bürgermeister Mundl zu, dass eine Gesamtabstimmung zu sämtlichen Stellungnahmen erfolgen soll.

I. Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Solarpark Fränking“ ein:

- I.1 Staatliches Bauamt Freising
- I.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Auf telefonische Nachfrage erklärte Frau Kornelia Glöckner, im Auftrag für die Abteilung Bodendenkmalpflege, dass keine Stellungnahme abgegeben wird, da keine Einwände bestehen.)
- I.3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
- I.4 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- I.5 Bayerischer Bauernverband (Auf telefonische Nachfrage erklärte Frau Christina Schenkel, Geschäftsführerin der Geschäftsstelle Dachau, dass keine Stellungnahme abgegeben wird, da keine Einwände bestehen.)
- I.6 Wasserzweckverband „Alto-Gruppe“
- I.7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- I.8 Kreisfeuerwehrverband Dachau
- I.9 Gemeinde Petershausen
- I.10 Gemeinde Jetzendorf

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben.

II. Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Solarpark Fränking“:

- II.1 Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.11.2023
- II.2 LRA Dachau Abfallwirtschaft, Schreiben vom 24.10.2023
- II.3 Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 23.10.2023
- II.4 Bayernwerk AG, Schreiben vom 26.10.2023 (Az: TAS Ne 9834)
- II.5 Markt Indersdorf, Schreiben vom 30.11.2023
- II.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.10.2023 (Az: 45-60-00 / VI-1437-23-BBP)
- II.7 Bund Naturschutz Ortsgruppe Weichs, Schreiben vom 04.12.2023
- II.8 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 01.12.23 (Az.4612-17-9)

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

III. Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen bzw. Hinweisen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Solarpark Fränking“ ein:

- III.1 Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.10.2023 (Az: ROB-2-8314.24_01_DAH-17-7-3)
- III.2 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 26.10.2023
- III.3 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.11.2023

- III.4 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.11.2023
- III.5 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 30.11.2023
(Az: 4-4622-DAH 17-44518/2023)
- III.6 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 25.10.2023
- III.7 Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle SG30, Schreiben vom 25.10.2023
(Az: BL 23 00 37)
- III.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 28.11.2023
(Az: AELF-FF-L2.2-4612-17-8-6)
- III.9 LBV-Kreisgruppe Dachau, Schreiben vom 05.12.2023 (Az:)

III.1 Regierung von Oberbayern

1.

Bewertung: Die Planungen sind hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz sowie des verstärkten Ausbaues regenerativer Energien (LEP 6.2.1 (Z)) grundsätzlich zu begrüßen. Sie tragen als dezentrale Energieproduktion der räumlichen Zusammenführung von Energieerzeugung und -verbrauch bei (RP 14 B IV G 7.2).

Die Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit einer landwirtschaftlichen Nutzung wird unterstützt (LEP 6.2.3 (G)). Die Flächen im Planungsgebiet werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Aufständigung der Module minimiert die Versiegelung des Standortes. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung als „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ und deren Beweidung ist möglich. Neben der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird zudem die Festsetzung begrüßt, dass die Flächen nach Einstellung des Betriebs der Photovoltaikanlage rückzubauen sind und nur die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig ist. Da auch landwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächen-substanz erhalten werden sollten (LEP 5.4.1 (G)) wird darüber hinaus empfohlen, eine zeitliche Befristung des Baurechts festzulegen, um sicherzustellen, dass die Flächen langfristig wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Abwägung zu 1.

Die Gemeinde hat sich bewusst dafür entschieden den Betrieb der PV-Anlage zeitlich nicht zu begrenzen, sondern den Betrieb der PV-Anlage solange zuzulassen, solange die Anlage betrieben wird. Eine zeitliche Befristung und ein damit verbundener vorzeitiger Rückbau der Anlage wäre, so lange diese noch wirtschaftlich betrieben werden kann, nicht im Sinne der Nachhaltigkeit.

Nachdem im Bebauungsplan als Folgenutzung nur eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, ist auch die langfristige Sicherung der Flächensubstanz gewährleistet.

2.

Neue Siedlungsflächen sind zwar möglichst in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit auszuweisen (LEP 3.3 (Z)). Gemäß LEP 3.3 (B) sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen jedoch keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels.

Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft, eine Vorbelastung des Standortes ist zwar nicht gegeben. Aufgrund der Lage ist aus landesplanerischer Sicht keine wesentliche Beeinträchtigung weitläufiger Sichtachsen zu befürchten. Im Nahbereich wird sich eine Freiflächen PV- Anlage allerdings deutlich in der Landschaft manifestieren. Eine ausreichende und qualifizierte randliche Eingrünung wird empfohlen. Diese ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Abwägung zu 2.

Die Gemeinde merkt an, dass eine mögliche Eingrünung der Anlage im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde diskutiert wurde, aber aufgrund der topographischen Gegebenheiten wenig Sinn macht. Außerdem würde eine Eingrünung eine negative Kulissenwirkung für die angrenzend brütenden Feldlerchen schaffen. Dazu wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unter Punkt 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung unter V5 „Vermeidung der Anlage einer durchgängigen Hecke um die PV-Anlage in Bereichen, in denen die Anlage an Offenland grenzt, da dies die Bedingungen für die meisten Offenland-Vogelarten aufgrund der Kulissenwirkung verschlechtert.“ dringend empfohlen, die Fläche nicht mit einer Hecke einzugrünen.

3.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass vorrangig die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf (bereits) versiegelten Flächen zu bevorzugen ist. Die Gemeinde sollte dies im baulichen Bestand sowie generell bei zukünftigen Siedlungsentwicklungen entsprechend berücksichtigen.

Abwägung zu 3.

Die Gemeinde befürwortet eine vorrangige Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Hausdächern und anderweitig versiegelten Flächen. Um jedoch ihren Beitrag zur Energiewende zu leisten, ist die Gemeinde der Ansicht, dass dazu auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen erforderlich sind. Außerdem wird die Fläche unter den Modulen nicht versiegelt, sondern durch das hochwertige extensive Grünland aufgewertet.

4.

Ergebnis: Die Planung steht bei Beachtung der Hinweise den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägung zu 4.

Die Gemeinde wird der Aktualisierung des Raumordnungskatasters entsprechend nachkommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung beachtet.

III.2 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz**1. Technikgebäude**

In Festsetzung Nr. 4.4 wurde angegeben, dass die Geräuschemissionen der Technikgebäude die Immissionsrichtwerte von 50/35 dB(A) tags/nachts an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschritten dürfen. Für diese Festsetzung liegt nach unserer fachlichen Sicht keine ausreichende Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB vor und wir bitten um Prüfung in eigener Zuständigkeit. Alternativ empfehlen wir einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Abwägung zu 1.

Die Gemeinde beauftragt den Planer, die zu niedrig angesetzten Werte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) in den Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Begründung entsprechend der DIN18005 auf 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts anzupassen.

Des Weiteren wird der Planer beauftragt, die entsprechende Festsetzung unter Nr. 4.4 bei den Technikgebäuden zu streichen und stattdessen unter einem eigenen Punkt „Immissionsrichtwerte“ wie folgt in die Festsetzungen aufzunehmen:

„Immissionsrichtwerte:

Schallemissionen durch technische Anlagen der Photovoltaik-Freiflächenanlage, Technikgebäude und Stromspeicher dürfen im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Bei Realisierung der Anlage ist entsprechend die TA Lärm einschlägig zu beachten.“

2. Immissionen

In Kapitel 8 der Begründung wird ausgeführt, dass keine Lärmemissionen sowie elektrische und magnetische Felder auftreten. Wir weisen darauf hin, dass von den technischen Anlagen wie Trafostationen und Stromspeichern durchaus Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung ist jedoch nicht mit unzulässigen Lärmimmissionen zu rechnen. Auch treten im Bereich von Trafostationen elektromagnetische Felder auf. Auch hier ist aufgrund der Entfernung von über 300 m zur schützenswerten Wohnbebauung nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über magnetische Felder) zu rechnen. Wir bitten die Begründung zu konkretisieren.

Abwägung zu 2.

Der Hinweis auf Emissionen durch elektromagnetische Felder wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird abgeändert und folgendermaßen konkretisiert: „Wechselrichter können unter Umständen auf sehr niedrigem Niveau elektrische und magnetische Strahlung im Umfeld der Anlagen verursachen. Es dürfen ausschließlich in der EU zugelassene Wechselrichter und Transformatoren verwendet werden, die die Grenzwerte der Bundes-Immissionsschutzverordnung (26. BImSchV) zum Elektrosmog einhalten.“

3. Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

„Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.“

Abwägung zu 3.

In die Begründung wird aufgenommen: „Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.“

4. Wasserstofferzeugung

Im Umweltbericht auf S. 17 wird bei den betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild neben der Aufstellung von Stromspeichern auch die Erzeugung von Wasserstoff im südlichen Planbereich für Technikgebäude aufgeführt. Eine Anlage zur Wasserstoffelektrolyse fällt unter Nr. 4.1.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV. Für eine Anlage zur Herstellung von Wasserstoff durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang ist demnach ein förmliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind dann die Belange des Immissionsschutzes näher zu prüfen.

Weiterhin wäre eine Lagerung von mehr als 3 t Wasserstoff ebenfalls genehmigungspflichtig, da diese unter Nr. 9.1.1.2 des Anhang 1 der 4. BImSchV fällt. Bei einer Lagerung über 5 t Wasserstoff würde die Anlage zudem als Betriebsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Wir bitten Umweltbericht und Begründung entsprechend anzupassen.

Abwägung zu 4.

Die Gemeinde hält fest, dass die Möglichkeit zur Erzeugung von Wasserstoff nicht mehr Bestandteil der Planung ist und beauftragt den Planer die entsprechenden Beschreibungen zur Wasserstofferzeugung aus dem Umweltbericht zu entfernen.

5. Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 3, 22, 50 BImSchG, sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Abwägung zu 5.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zu den Rechtsgrundlagen zur Kenntnis und weist den Planer darauf hin, dass diese bei der Planung zu beachten sind.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beauftragt den Planer die Festsetzungen im Bebauungsplan, die Begründung und den Umweltbericht entsprechend der Abwägung zu ändern.

III.3 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde

Folgende Punkte sollten aus naturschutzfachlicher Sicht Beachtung finden:

1. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,5 auf 0,6 wird kritisch gesehen und sollte z.B. durch größeren Abstand der Modulreihen (> 3 m) oder breitere Säume zwischen Zaun und Modulreihen vermieden werden.

Abwägung zu 1.

Die Gemeinde sieht die GRZ von 0,6 nicht kritisch und weist darauf hin, dass in den Hinweisen des Staatsministeriums für die Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) zwar beschrieben ist, dass bei Einhaltung aller aufgeführten Kriterien, darunter auch bei Einhaltung der GRZ von 0,5 und Reihenabständen von 3 Metern kein Ausgleichsbedarf entsteht, die GRZ jedoch überschritten werden kann, wenn der Ausgleichsbedarf dafür entsprechend ermittelt und festgelegt wird.

Der Kompensationsbedarf für die GRZ von 0,6 wurde im Umweltbericht rechnerisch nach der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und nachgewiesen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei der von den Modulen überdeckten Fläche nicht um eine versiegelte Fläche im klassischen Sinn handelt, sondern nur um eine Fläche, die die senkrechte Projektion der Module abbildet. Die GRZ ist daher als fiktive GRZ zu betrachten und nicht wie eine GRZ im klassischen Sinne mit vollversiegelten Flächen.

Der Reihenabstand von ≥ 3 m wird gemäß den Hinweisen des Staatsministeriums für die Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen eingehalten, eine Vergrößerung der Reihenabstände sieht die Gemeinde nicht als erforderlich an.

2. wie im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt, wird der SO 1 und SO 2 trennende Weg als Spazier- und Radweg genutzt, verbunden mit schöner Fernsicht am Waldrand nach Süden, bei entsprechendem Wetter bis in die Alpen. Der Abstand der beiden Flächen zum Feldweg sollte daher jeweils deutlich vergrößert werden, was folgende Vorteile hätte:

Eine „Bedrängungssituation“ bei der Nutzung des Weges, hervorgerufen durch Zaun und Module, wird gemildert, auch größere landwirtschaftliche Maschinen können gefahrlos passieren und man hätte auch für vom Wald in die freie Feldflur wechselnde größere Wildtiere einen Korridor geschaffen. Möglicherweise ergibt sich hierdurch auch noch vom Waldrand aus eine Sichtschneise Richtung Süden.

Abwägung zu 2.

Um zu gewährleisten, dass landwirtschaftliche Großmaschinen ungehindert passieren können, beauftragt die Gemeinde den Planer wie folgt:

- die Lage des bestehenden Feldwegs zwischen SO 1 und SO 2 ist in der Planzeichnung darzustellen
- die Einzäunung der Anlage ist so weit vom Feldweg abzurücken, dass sich von der Mittelachse des Feldwegs zu den Zäunen auf beiden Seiten jeweils ein Mindestabstand von 4,00 m ergibt.
- die sich hierdurch auf den Flurstücken Nr. 1061 und 1062 zwischen jeweiliger Grundstücksgrenze und Zaun ergebenden Randflächen sind als „Feldwegbegleitgrün“ als Grünstreifen festzusetzen.

Durch diese Maßnahmen entsteht ein mindestens 8,00 m breiter Korridor, der auch die Sichtschneise Richtung Süden wesentlich verbreitert. Somit entsteht nach Ansicht der Gemeinde auch keine Bedrängungssituation und Großtiere wie Rehe können den Weg wie bisher ungehindert nutzen.

3. Geplante Blühwiese mit Streuobstbäumen am Waldrand:

diese sollte aus Sicherheitsgründen auf Baumlänge verbreitert werden, damit bei Sturmereignissen keine Bäume aus dem angrenzenden Wald in den Zaun und auf die Module fallen können.

Die geplanten Obstbäume sind durch Einzelverbisschutz vor Wildverbiss zu schützen.

Die Mahd der Wiese kann in Abhängigkeit von der Entwicklung und Wüchsigkeit auch schon früher im Jahr erfolgen. Wichtig wäre zur Förderung heimischer Insekten, dass die Mahd nie vollständig erfolgt, sondern wechselnde Bereiche nicht gemäht werden und auch über den Winter stehen bleiben.

Abwägung zu 3.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde erklärt, dass die Streuobstwiese mit 10 Metern Breite als Schutzkorridor zum Wald ausreicht. Um jedoch den oder die Waldbesitzer vor eventuellen Regressforderungen zu schützen, wird die Gemeinde den Vorhabenträger im städtebaulichen Durchführungsvertrag verpflichten, Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Wald, Beschädigungen durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume, Verschmutzungen durch Laubfall, sowie Schattenwurf durch den bereits bestehenden Wald entschädigungslos hinzunehmen.

Des Weiteren beauftragt die Gemeinde den Planer in den Bebauungsplan in den Festsetzungen unter 6.3

mit aufzunehmen, dass die Obstbäume durch Einzelverbisschutz vor Wildverbiss zu schützen sind. Unter 6.1 ist weiter aufzunehmen, dass die Mahd der Wiese in Abhängigkeit von der Entwicklung und Wüchsigkeit auch schon früher im Jahr erfolgen kann und dass zur Förderung heimischer Insekten die Mahd nie vollständig erfolgen darf, sondern wechselnde Bereiche nicht gemäht werden und auch über den Winter stehen bleiben können.

4. Der für die Photovoltaikanlage erforderliche Zaun ist außerhalb der Blühwiese zu errichten.

Abwägung zu 4.

Es wurde Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gehalten. Diese hatte die Linie des Bebauungsplanumgriffs für die Zaunlinie gehalten. Der Zaun zäunt die Streuobstwiese laut Plan nicht ein, um ihre Saumfunktion zum Wald auch für Großwild zu erhalten. Nach Ansicht der UNB kann die Zaunführung wie im Plan dargestellt verbleiben.

5. Es wird nicht klar, an welche Zeitdauer bei einer stoßweisen Beweidung gedacht ist. Diese ist auch von der Besatzdichte abhängig (viele Tier → kurz, wenige länger).

Abwägung zu 5.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass unter 6.1 in den Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzt ist, dass ein standortangepasstes Beweidungskonzept zu erstellen ist und dieses mit der Unteren Naturschutzbehörde Dachau abzustimmen ist. Somit kann die Untere Naturschutzbehörde die Besatzdichte bestimmen und gegebenenfalls an die Bedingungen anpassen.

6. Hinweis: nachdem angrenzend Richtung Ainhofen eine weitere Anlage im direkten Anschluss geplant ist, im Westen über eine Vernetzungsstruktur vom Wald in die Feldflur nachdenken.

Abwägung zu 6.

Die Gemeinde sieht keinen Bedarf bezüglich einer eventuell angrenzenden Freiflächen-Photovoltaikanlage eine Vernetzungsstruktur im Bebauungsplan festzulegen und merkt an, dass der Zaun 20 cm nach unten offen ist und somit sämtliche Kleintiere ungestört vom Wald in die Feldflur wandern können.

7. Rechtsgrundlage:

Hinweise zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom Dez. 2021

Abwägung zu 7.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren auf Rechtsgrundlage der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ vom 10.12.2021 geplant wird.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise entsprechend der Abwägung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und der Planer beauftragt den Bebauungsplan zu ergänzen und zu ändern.

III.4 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange

- Die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird grundsätzlich - um eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten – seitens des Landratsamtes ausdrücklich begrüßt.
- Bezüglich der Bekanntmachung verweisen wir auf die Stellungnahme zur. 19. Änderung des Flächennutzungsplans und bitten – mit Ausnahme der Nummer 3 – um Beachtung.

Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans:

- Die Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird grundsätzlich - um eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten – seitens des Landratsamtes ausdrücklich begrüßt.
- Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich die Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes (§ 3 Abs. 2 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB) zugänglich zu machen sind.
- Wir bitten außerdem darum, im folgenden Verfahrensschritt bei der Bekanntmachung insbesondere auf folgende Punkte zu achten:
 1. Hinweis darauf, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 Nr. 2 BauGB)
 2. Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB)
 3. Hinweis darauf, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und wird die Bekanntmachung für den folgenden Verfahrensschritt um die genannten Punkte ergänzen und die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans über ein zentrales Internetportal zugänglich machen.

III.5 Wasserwirtschaftsamt München

1. Vorsorgender Boden- und Grundwasserschutz

Um eine Verunreinigung des Bodens und Grundwassers auszuschließen, empfehlen wir festzusetzen, dass zur Reinigung der Solarmodule keine synthetischen Reinigungsmittel eingesetzt werden dürfen. Insbesondere Reiniger, die als wassergefährdende Stoffe eingestuft sind, sollten ausgeschlossen werden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Die Gemeinde beauftragt den Planer in den Hinweisen zum Bebauungsplan einen weiteren Punkt aufzunehmen: „Grundwasserschutz: Zur Reinigung der Solarmodule dürfen keine synthetischen Reinigungsmittel eingesetzt werden, insbesondere Reiniger, die als wassergefährdende Stoffe eingestuft sind, dürfen nicht verwendet werden.“

III.6 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion

Hinweis auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle SG30

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Brandschutzdienststelle hat eine Stellungnahme abgegeben, die im nachfolgenden Punkt III.7 abgehandelt wird.

III.7 Landratsamt Dachau, Brandschutzdienststelle

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten, bei den konkreten Bauverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindlichen Feuerwehren jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Abwägung zu 1.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

2. Löschwasserversorgung und -Rückhaltung, Ausrüstung der Feuerwehr

Solange neben den Haupt-Komponenten der Freiflächen-PV-Anlage (Module auf nicht brennbaren Gestellen, Wechselrichter auf nichtbrennbaren Gestellen, Großspeicherbatterieanlagen, Transformatorstation für die Netzeinspeisung) keine weiteren Betriebsgebäude geplant sind, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Feuerwehr über die nächsten geeigneten Entnahmestellen.

Für die Wasserversorgung ist ein Übersichtsplan zu erstellen aus dem die zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen, deren Leistungsfähigkeit und Zufahrtswege zu entnehmen sind. Der Plan ist in einem geeigneten Maßstab zu erstellen und für die erleichterte Bestimmung der Entfernungen für die Feuerwehr mit einem geeigneten Raster (z.B. 20m oder 100 m) zu hinterlegen.

Sofern auf dem Gelände weitere Betriebsgebäude errichtet werden sollen, sind weiterführende Abstimmungen zur Bereitstellung von Löschwasser und evtl. auch Löschwasserrückhalteeinrichtungen mit der Brandschutzdienststelle auf Grundlage eines dann vorzulegenden Brandschutzkonzepts zu treffen. Dies gilt dann auch für zusätzliche Ausrüstungsgegenstände, persönliche Schutzausrüstungen und Sonderlöschmittel, mit denen die Feuerwehr gegebenenfalls auszurüsten wäre.

Grundsätzlich gilt dann:

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht; dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Nutzbar sind Löschwasserentnahmestellen mit einer Mindestentnahmemenge von größer 24 m³/h über 2 h je Entnahmestelle.

Nicht über das Leitungsnetz verfügbare Löschwassermengen sind in geeigneter, mit der Brandschutzdienststelle abzustimmender Weise bereit zu stellen.

Abwägung zu 2.

Der Übersichtsplan mit den zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen, deren Leistungsfähigkeit und Zufahrtswege sind in dem erforderlichen Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 zu integrieren, der unter nachfolgendem Punkt 10 dieses Beschlussvorschlags in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen ist.

Weitere Betriebsgebäude die ein Brandschutzkonzept erfordern würden, sind derzeit nicht geplant und gemäß gegenständlichem Bebauungsplan auch nicht zulässig. Somit erübrigt es sich dafür Löschwassermengen zu ermitteln und ein Arbeitsblatt gemäß W 405 zu erstellen.

3. Trennschalter für die Feuerwehr:

Zur Reduzierung der Gefahren für die Feuerwehr und für eine effektive Brandbekämpfung wird dringend empfohlen, in der Nähe der Wechselrichter geeignete Trennschalter für die Feuerwehr oder automatische Trenneinrichtungen vorzusehen. Diese sind in geeigneter Weise zu beschriften und im Feuerwehr-Übersichtsplan dazustellen.

Abwägung zu 3.

Entsprechende Trennschalter / Ausschalter sind in Wechselrichtern bereits integriert, die Position der Ausschalter auf den Wechselrichtern ist durch eine Abbildung des Ausschalters in den erforderlichen Feuerwehr-Übersichtsplan aufzunehmen, der unter nachfolgendem Punkt 10 dieses Beschlussvorschlages in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen ist.

4. Betreiber-Hinweisschild:

Es wird empfohlen, an den Zufahrtstoren zum Gelände ein witterungsbeständiges Hinweisschild mit der Erreichbarkeit des Betreibers anzubringen und bei Änderungen anzupassen.

Abwägung zu 4.

Die Anbringung entsprechender Hinweisschilder wird in den Hinweisen des Bebauungsplans unter einem neuen Punkt „Brandschutz“ aufgenommen.

5. Feuerwehrplan (DIN 14095)

Für das Objekt ist ein Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 in 4-facher Ausfertigung zu erstellen. Bei der Erstellung soll sich an die Richtlinie gemäß DIN 14095 gehalten werden. Details zum Feuerwehrplan sind mit Brandschutzdienststelle im Landratsamt Dachau (brandschutzdienststelle@lra-dah.bayern.de) abzustimmen. Für das Objekt wird in Zusammenarbeit mit der Brandschutzdienststelle eine Objektübersicht nach den Standards im Landkreis Dachau erstellt, in dem unter anderem die Ansprechpartner und Erreichbarkeiten des Betreibers aufgeführt werden.

Abwägung zu 5.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird aufgenommen, dass ein Feuerwehr-Übersichtsplan gemäß DIN 14095 in vierfacher Ausfertigung zu erstellen ist und mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamts Dachau (brandschutzdienststelle@lra-dah.bayern.de), Telefon 08131 74-441 abzustimmen ist.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beauftragt den Planer die Hinweise im Bebauungsplan entsprechend der Abwägung zu ergänzen.

III.8 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck nimmt zu oben genannten Vorgängen wie folgt Stellung:

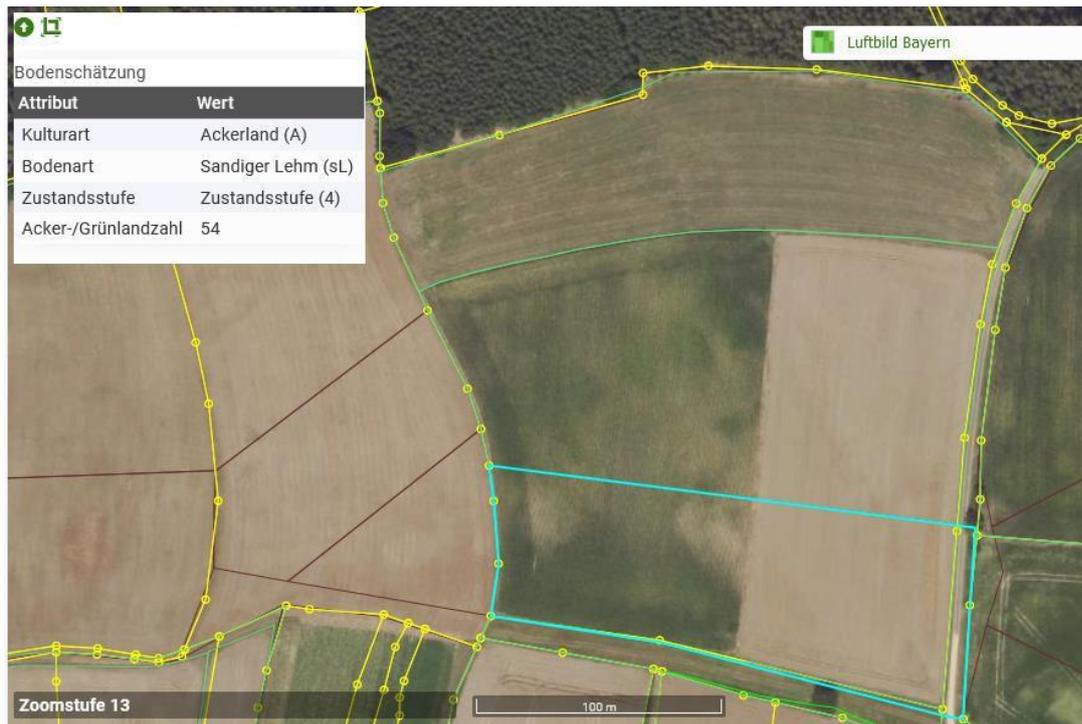
Bereich Landwirtschaft:

Landwirtschaftliche Belange sind bei dem Vorhaben in besonderem Maße betroffen, daher sind die nachfolgenden Aspekte bei den Planungen zu berücksichtigen und die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

1.

Von den rund 4,96 ha der Flurstücks Nummer 1062 entfallen rund 1,2 ha im Süden auf Böden überdurchschnittlicher Güte. Die Ackerzahl beträgt dort 54. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Dachau liegt bei 52. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Flächen mit überdurchschnittlicher Bodengüte Ausschlussflächen darstellen. In der folgenden Abbildung 1 ist der entsprechende Flächenanteil eingezeichnet.

Auf dieser Fläche ist das Errichten einer Freiflächenphotovoltaikanlage unzulässig!



Abwägung zu 1.

Die Gemeinde nimmt die Einwände gegen einen Teil der gegenständlichen Fläche zur Kenntnis, sieht aber aus nachfolgenden Gründen keinen Anlass das Plangebiet zu reduzieren.

Die Gemeinde hat sorgfältig alle Belange abgewogen, auf welchen Flächen sie ihren Beitrag zur Energieversorgung und zur Energiesicherheit leisten wird.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich keinesfalls um Böden mit überdurchschnittlicher, sondern um Böden von mittlerer Bonität.

Zur Bewertung der Bonität dienen nicht nur Ackerzahlen, sondern sind insbesondere auch die Zustandsstufen gemäß Merkblatt zur Bodenschätzung vom Bayerischen Landesamt heranzuziehen, die die tatsächliche Ertragsfähigkeit widerspiegeln (Zustandsstufe 1 = höchste, 7 = geringste Ertragsfähigkeit).

Das Plangebiet weist hauptsächlich Zustandsstufen 5 (geringe Ertragsfähigkeit) auf, der südliche Bereich weist die Zustandsstufe 4 (mittlere Ertragsfähigkeit) auf. Somit handelt es sich auch hierbei nachweislich nur um eine **mittlerer bis geringer Bonität** und nicht um eine überdurchschnittliche Bonität.

Die Gemeinde verfolgt die Ziele des aktuellen LEP Bayern 2023, das am 01.06.2023 in Kraft getreten ist und folgendes festgesetzt hat:

6.1.1 „Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen.“

6.2.1 (B): „Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz.“

2.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege / Zufahrtswege, so müs-

sen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden. Um den Boden während der Bauphase vor schädlichen Bodenverdichtungen zu schützen, soll die Fläche nur bei guter Tragfähigkeit (trockener Boden) und mit bodenschonenden Fahrwerken (z.B. keine LKW mit Straßenbereifung) befahren werden. Ansonsten ist eine tiefgründige, schädliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten und somit eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende landwirtschaftliche Folgenutzung nicht gewährleistet.

Abwägung zu 2.

Zur Sicherung der umliegenden Feldwege der PV-Anlage wird der Vorhabenträger gemäß städtebaulichem Durchführungsvertrag verpflichtet, die Verkehrsflächen sowie Feldwege wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern diese durch die Baumaßnahmen Schaden genommen haben. Eine Beweissicherung erfolgt vor Beginn und eine Abnahme nach Beendigung der Baumaßnahmen durch die Gemeinde zusammen mit dem Vorhabenträger. Des Weiteren ist der Vorhabenträger verpflichtet während der Bauphase Behinderungen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden und deren Zufahrten frei zu halten und beim Bau der Anlage ist darauf zu achten, dass Bodenverdichtungen, die die nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen, zu vermeiden sind.

3.

Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer/ bzw. Bewirtschafter der anliegenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang des Sondergebiets Solarpark Fränking muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Von einer Anpflanzung von Bäumen ist auf Ackerflächen auf Grund der Wiederherstellungsverpflichtung (s.u.) Abstand zu nehmen. Bei Sträuchern und Buschwerk ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden. Bzgl. der Anlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche später ebenfalls nicht wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, da die Hecke dann nach Art. 16 (1) BayNatSchG geschützt sein wird. Die bestehenden angrenzenden Biotopflächen sind in ihrer bisherigen Qualität zu erhalten.

Abwägung zu 3.

Es ist keine umgrenzende Eingrünung für den Solarpark vorgesehen, somit ergeben sich kein Schattenwurf und keine Ertragseinbußen für anliegende Grundstücke. Die Streuobstwiese ist im Norden des Planumgriffs in Richtung Wald geplant und führt zu keiner Verschattung von landwirtschaftlichen Flächen.

Da die PVA nicht mit Hecken eingegrünt wird, entstehen auch keine Hecken, die nach Art.16(1) BayNatSchG schützenswert werden könnten.

Die Anlage der Streuobstwiese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde als Saum zum Wald hin gefordert.

Die angrenzenden Biotopflächen liegen nicht auf den Flächen der Photovoltaik-Freiflächenanlage und betreffen die Anlage nicht.

4.

Aus den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen wie Staub, Lärm und Gerüchen entstehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Abwägung zu 4.

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger im städtebaulichen Durchführungsvertrag verpflichten, Verschmutzungen der Module durch Staub, bei einer ordnungsgemäß ausgeführten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Nachbarflächen, entschädigungslos hinzunehmen.

5.

Laut Bundesamt für Naturschutz kann die Aufheizung der Oberflächen bei größeren PV-FFA zu einer Beeinflussung des lokalen Mikroklimas führen, z.B. durch eine Erwärmung des Nahbereichs oder auch durch aufsteigende Warmluft (Konvektion). Die Funktion der Fläche und des Bodens und Ihr Beitrag zur Kaltluftentstehung wird dadurch beeinträchtigt. Grundsätzlich ist durch die Veränderung des lokalen Klimas das Risiko gegeben, dass sich diese auf das Pflanzenwachstum (z.B. Beeinflussung der Luftfeuch-

tigkeit) der umliegenden landwirtschaftlichen Kulturen bzw. den Wald auswirkt. Dadurch entstehende Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen sind auszugleichen.

Abwägung zu 5.

Die Gemeinde hat den Planer beauftragt, die Thematik ausreichend zu prüfen und hat folgende Erkenntnis gewonnen:

Die Oberflächen der Module können sich erwärmen und das lokale Mikroklima über den Modulen kann sich dadurch verändern, ein Einfluss auf das umliegenden Pflanzenwachstum ist jedoch in keiner Studie nachgewiesen und wurde auch im Umfeld von lokalen Freiflächen-Photovoltaikanlagen bisher nicht festgestellt. Ertragseinbußen von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind deshalb nicht zu erwarten. Auch aus den BfN-Skripten 247 (2009), auf die sich Herr Maximilian Hagn vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten laut Telefonat vom 09.01.2024 bezieht, ist keinerlei Zusammenhang zwischen einer Veränderung des Mikroklimas durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und einem Ertragsausfall auf den umliegenden Flächen herzuleiten.

6.

Bei der geplanten Nutzung der Fläche mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage das Risiko einer Schwermetallbelastung zu bewerten.

Die Gefahr einer Bodenkontamination durch PV-Anlagen mit Blei oder Cadmium wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei intakten Solarmodulen bauartbedingt als sehr gering eingestuft. Sind Halbleiterschicht, Kontakte oder Verlötlungen aufgrund von Beschädigungen der Module durch Hagel oder Brand der Witterung ausgesetzt, sind diese aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes zeitnah zu entfernen. Eine Auslaugung von Blei oder Cadmium kann dann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Abwägung zu 6.

Die Gemeinde verpflichtet den Vorhabenträger gemäß städtebaulichen Durchführungsvertrag wie folgt: „Werden Module durch Hagel, Brand, Witterung oder andere Vorkommnisse beschädigt, müssen diese aus Gründen des Bodenschutzes zeitnah ausgetauscht werden, um eine Auslaugung von Blei oder Cadmium, das sich möglicherweise in der Halbleiterschicht, in den Kontakten oder Verlötlungen befindet, auszuschließen.“

7.

Untersuchungen zu Zinkeinträgen aus der Verwitterung von Befestigungsmaterial (z.B. bei Pfählen für Schutzzäune im Forst, Stützgerüsten im Weinbau) kommen zu dem Ergebnis, dass mit Zinkeinträgen in den Boden von 2,9 kg / (ha*a) zu rechnen ist. Unseres Erachtens lässt sich eine Freiflächenphotovoltaikanlage bzgl. Anzahl an Stützen bzw. verbautem Befestigungs- und Ständermaterial mit den vorgenannten Bereichen sehr gut vergleichen.

Grundsätzlich ist Zink ein wichtiges Spurenelement, welches die Pflanzen zum Wachstum benötigen. Die vorgenannten Zinkeinträge überschreiten jedoch die Düngeempfehlung eines in Hinblick auf die Pflanzenernährung gut versorgten und durchschnittlich bewirtschafteten Boden um ein Vielfaches.

Eine Anreicherung mit dem Schwermetall ist, insbesondere bei, wie vorgeschrieben, extensiver Nutzung der Fläche, zu erwarten und kann zu einer schädlichen Bodenveränderung führen.

Um dieser vorzubeugen (siehe §4 Bundes-Bodenschutzgesetz) ist daher auf verzinktes Material für die Aufständigung der Module möglichst zu verzichten. Alternativen wären z.B. Konstruktionen aus Edelstahl, mit anderen Beschichtungen oder evtl. auch aus Holz. Das Bayerischen Staatministerium für Wohnen, Bau und Verkehr betont zudem, dass laut den Umweltrichtlinien „der Baustoff Holz - seinen technischen und ökologischen Eigenschaften entsprechend - gleichberechtigt in die Planungsüberlegungen einzubeziehen“ ist.

Ob die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes zulässigen zusätzlichen jährlichen Frachten an Schadstoffen überschritten werden, ist von der zuständigen Stelle zu prüfen. Zu bewerten ist hierbei neben dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze. Dies ist insbesondere zu berücksichtigen, da der Praxisleitfaden des LfU für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen auf Seite 27 vorgibt, dass eine mögliche Auswaschung von Zink so weit wie möglich zu reduzieren ist.

Abwägung zu 7.

Die Gemeinde hat den Planer beauftragt, die Thematik des Zinkaustrags zu prüfen und es ist richtig, dass die vielfach verwendeten feuerverzinkten Gründungsprofile eine erhöhte Auswaschung von Zink zur Folge hatten und deshalb kaum mehr eingesetzt werden.

Um einem unzulässig, erhöhten Zinkeintrag gemäß BBodSchV entgegenzuwirken, wird aktuell fast ausschließlich die neue, auch vom Wasserwirtschaftsamt empfohlene Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung (Magnelis), für Gründungs-Rammprofile eingesetzt.

Um Auswaschungen von Zink soweit wie möglich zu reduzieren, beauftragt die Gemeinde den Planer in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 3 mit aufzunehmen, dass Rammprofile nur mit Materialien oder Beschichtungen verwendet werden dürfen, die eine Auswaschung von Zink ausschließen oder soweit wie möglich reduzieren.

8.

Entsprechend den Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in Abstimmung mit den Bayerischen Staatsministerien für Wissenschaft und Kunst, für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bau- und landesplanerischer Behandlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist die Anlage nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Nach Rückbau der Anlage ist der naturschutzfachliche Ausgleich hierfür, die Anlagenfläche sowie die Ausgleichsflächen sind daher wieder einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung in möglichst vollem Umfang zuzuführen.

Abwägung zu 8.

Im Bebauungsplan wurde unter Punkt 3 bereits festgesetzt, dass nach Rückbau der Anlage nur eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist.

9.

Die extensive Wiese auf der Fläche unter und zwischen den Modulen ist so zu bewirtschaften, dass sie sich nicht zu einem Biotop nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz entwickelt, da sie sonst langfristig nicht mehr in vergleichbarer Weise landwirtschaftlich genutzt werden kann (insbesondere keine Ackernutzung mehr möglich). Falls die Fläche sich doch entsprechend entwickeln sollte, hat der Betreiber die Voraussetzungen zu schaffen, dass nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. des § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer einzelfallbezogenen Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. des § 44 BNatSchG möglich ist, bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den genannten Verboten erteilt werden kann.

Abwägung zu 9.

Die Gemeinde hält fest, dass die Bewirtschaftung der Fläche in den Festsetzungen zum Bebauungsplan detailliert festgelegt ist.

Gemäß Hinweisen für Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 (Leitfaden) wird ausgeschlossen, dass während der Zeit der Nutzung als PV-Anlage, durch die Anlage von intensivem Grünland, Dauergrünland entsteht, für das das Umwandlungsverbot nach Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gelten würde.

Die Flächen können gemäß Leitfaden nach dem Rückbau der Anlage wieder uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden. Aus agrarstruktureller Sicht soll gemäß Leitfaden sogar bevorzugt eine möglichst uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung erfolgen, um den Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen sicher zu stellen und den Flächenentzug für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten. Außerdem handelt es sich gemäß Leitfaden nach dem Rückbau nicht um eine Folgenutzung, sondern um die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung. Darum sollte das Bewirtschaftungs- bzw. Pflege- und Ausgleichskonzept für die Zeit der Nutzung der Fläche als PV-Anlage aus agrarstruktureller Sicht auf die Wiederaufnahme einer möglichst ungestörten landwirtschaftlichen Nutzung ausgerichtet werden.

Das Bayerische Staatsministerium beabsichtigt mit seinem Leitfaden sehr eindeutig, dass auf Flächen während der Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen kein Dauergrünland entstehen kann und nach aufgebener PV-Nutzung die anschließende Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung

ungehindert erfolgen soll.

10.

Um der natürlichen Versauerung des Bodens entgegenzuwirken und die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten ist in der Regel auch auf Grünlandflächen eine Erhaltungskalkung notwendig. Zudem geht die EU-Kommission davon aus, dass der Schutz vor Versauerung positive Effekte auf die Bodenbiodiversität hat, somit einen Beitrag zum Ziel der Biodiversitätskonventionen leistet und den Artenrückgang aufhält. Daher sollte auf der Fläche eine Erhaltungskalkung (z.B. mit Kohlensaurem Kalk) in Höhe von 5 dt CaO / ha alle 5 Jahre durchgeführt werden. Kalk ist bei einem Düngeverbot auf der Fläche dafür auszunehmen.

Abwägung zu 10.

Die Gemeinde hat den Planer beauftragt, die Thematik der Versauerung des Bodens zu prüfen. Nach Rücksprache des Planers mit der Unteren Naturschutzbehörde Dachau (UNB) braucht das am Biotoptyp BNT G212 orientierte, mäßig extensiv genutzte, artenreiche Grünland nicht gekalkt zu werden. Falls sich der Zustand der Versauerung in den nächsten Jahrzehnten jedoch verschlechtern sollte, kann nach Rücksprache mit der UNB gegebenenfalls eine auf den Biotoptyp angepasste Kalkung durchgeführt werden.

Die Gemeinde beauftragt den Planer im Bebauungsplan unter 6.1 der Festsetzungen folgendes aufzunehmen: Falls eine Versauerung des Bodens durch entsprechende Zeigerpflanzen oder einer pH-Wert Messung angezeigt wird, ist in Absprache mit der UNB eine Erhaltungskalkung durchzuführen.

11.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bebauungsflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schädnpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird. Etwaige entstehende Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen, bzw. daraus resultierender Mehraufwand (z.B. zusätzliche Unkrautbekämpfungsmaßnahmen) sind auszugleichen.

Abwägung zu 11.

Die Gemeinde beauftragt den Planer im Bebauungsplan unter Festsetzungen 6.1 folgendes aufzunehmen: Die Pflege der Grünanlagen hat so zu erfolgen, dass eine Verunkrautung und das Aussamen eventueller Schädnpflanzen auf Nachbargrundstücken vermieden wird.

12.

Laut den Hinweisen der verschiedenen Ministerien (s.o.) zur Anlage von Freiflächen-PV-Anlagen kann bei entsprechender Anlage eines extensiven Grünlands unter und neben den PV-Modulen davon ausgegangen werden, dass i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und in diesen Fällen kein Ausgleichsbedarf besteht.

Falls ein weiterer Ausgleich notwendig ist, begrüßen wir die Planungen diesen so zu gestalten, dass die Fläche nach Nutzung zur Stromerzeugung wieder vollumfänglich landwirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Anlage der Ausgleichsflächen, bzw. der Flächen unter den Modulen, ist durch die Auswahl der Saatgutmischungen und der standortangepassten Pflegemaßnahmen (z.B. Beweidung) sicherzustellen, dass sich auf der Maßnahmenfläche keine stickstoffsensiblen Subtypen ansiedeln. Diese könnten z.B. aufgrund der TA-Luft die Entwicklung oder die Erweiterung von landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld der geplanten PV-Anlage verhindern.

Abwägung zu 12.

Die Gemeinde hat den Planer beauftragt, die Thematik zu prüfen und hat folgende Erkenntnis gewonnen: In der TA Luft wird auf den Schutz sensibler Ökosysteme vor Stickstoffeintrag hingewiesen. Im Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Stickstoffeinträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2012) werden gesetzlich geschützte sensible Ökosysteme aufgezählt, die möglicherweise durch Stickstoffeintrag beeinträchtigt und einem Genehmigungsverfahren entgegenstehen könnten. Das auf der Vorhabenfläche anzulegende extensive artenreiche Grünland ist eine Nutzwiese, die keinem sensiblen Ökosystem entspricht und nicht als Hindernis bei der Genehmigung von Betrieben und Anlagen herangezogen werden kann.

13.

Bereits bei der Genehmigung ist die Auflage zum vollständigen Rückbau (incl. Fundamente) aufzunehmen, da bei einem ausschließlich oberflächigen Rückbau die Bodenfunktionen nicht mehr vollständig wiederhergestellt werden können und damit eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende landwirtschaftliche Folgenutzung nicht gewährleistet wäre. Aufgrund der hohen Rückbaukosten sollte bei der Genehmigung festgesetzt werden, dass entsprechende Rücklagen vorzuhalten sind und diese z.B. über Bürgschaften, Dienstbarkeiten oder ähnliches gesichert werden. (vgl. Praxis- Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, LfU 2014)

Abwägung zu 13.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und weist darauf hin, dass der Vorhabenträger im städtebaulichen Durchführungsvertrag zum vollständigen Rückbau verpflichtet ist und vor Baubeginn bei den Grundstückseigentümern eine selbstschuldnerische Rückbaubürgschaft zu hinterlegen hat.

14.**Bereich Forsten:**

Das BV grenzt im Norden teils an Wald. Es handelt sich um Fichtenbestände mit geringen Laubbaumanteilen im Randbereich.

Einwirkungen des Waldes auf die PV (Laub- und Streufall, Astabbrüche und Schattenwurf) sind entschädigungslos hinzunehmen. Eingriffe in den Wald sind nicht zulässig.

Abwägung zu 14.

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger im städtebaulichen Durchführungsvertrag verpflichten, Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Wald, Beschädigungen durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume, Verschmutzungen durch Laubfall, sowie Schattenwurf durch den bereits bestehenden Wald entschädigungslos hinzunehmen.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beauftragt den Planer, den Bebauungsplan entsprechend der Abwägung zu ergänzen. Entsprechend der Abwägung werden auch die aufgeführten Ergänzungen in den städtebaulichen Durchführungsvertrag aufgenommen.

III.9 LBV-Kreisgruppe Dachau

Im Bebauungsplan Nr. 44, in der Fassung vom 13.09.2023, gab es keinen Hinweis auf einen erweiterten Anlagen-Komplex inkl. Ainhofen Gemarkung Markt Indersdorf. Der Sachverhalt ist aber für die Planung in der Gemeinde Weichs aufgrund des unmittelbaren Zusammenhanges der Flächen von erheblicher naturschutz- und landschaftsschutzfachlicher Bedeutung.

Begründung:

1. Durch die ca. 600m lange Zäunung vom Ortsrand Ainhofen entlang des südl. Waldrandes bis zu Jetzendorfer-Str. entsteht eine nicht passierbare Barriere für Wildtiere. Einzig mögliche Durchgänge befinden sich dann direkt im Straßenbereich Jetzendorfer Str. (Unfallgefahr) und am Ortsrand Ainhofen. Diese Flächen sind aber aufgrund Ihrer südexponierten Lage sehr wichtig für Wald- und Feldvögel, sowie Schalenwild und Feldhasen etc. Zudem sind gerade hi er die Beutereviere von Eulen wie. z.B. Uhu, Waldkauz, Schleiereule und Waldohreule.

Abwägung zu 1.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es für die Fläche in Ainhofen mit den Flurnummern 387 und 388 in Markt Indersdorf derzeit noch keinen Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung gibt, deshalb kann die Fläche auch nicht als überplante Fläche herangezogen werden. Falls die Fläche überplant wird, ist diese in einem gesonderten Bauleitplanverfahren zu betrachten. Darum kann in diesem Bauleitverfahren die Fläche nicht als unpassierbar für Wildtiere dargestellt werden.

Des Weiteren ist der Planzeichnung zu entnehmen, dass das Großwild ungehindert den Feldweg zwischen der Freiflächen-Photovoltaikanlage nutzen kann und zwischen der Anlage und der Jetzendorfer Straße ein Wanderkorridor von 60 Metern Breite verbleibt. Durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist

keine erhöhte Unfallgefahr zu erwarten.

Durch den sockelfreien Zaun, der nach unten 20 cm geöffnet ist, können außerdem sämtliche Kleintiere die Anlage nicht nur passieren, sondern sie auch als hervorragende Biodiversitätsinsel nutzen.

2. In der aktuellen Planung (19) mit zusätzlicher Ainhofener Fläche sehen wir dann einen landschaftsverändernden Eingriff und die Versperrung jeglicher Sichtachsen Richtung Süden (Alpen). Besonders der Höhenweg von Fränking nach Ainhofen verliert seine Attraktivität vollständig. Hier empfehlen u.a. wir eine naturgetreue Visualisierung (z.B. Luftaufnahme) des Bereichs.

Abwägung zu 2.

Die Gemeinde weist nochmals darauf hin, dass die Fläche in Ainhofen nicht zum Umgriff des aktuellen Bauleitplanverfahrens gehört und in einem separaten Bauleitplanverfahren zu behandeln ist.

Aus Sicht der Gemeinde versperrt die Freiflächen-Photovoltaikanlage kaum Sichtachsen in Richtung Alpen und zwischen Fränking und Ainhofen ist der Gemeinde kein Weg bekannt, der als Höhenweg bezeichnet oder als solcher genutzt wird und durch die Anlage seine Attraktivität verlieren würde. Der Gemeinde ist bewusst, dass sich das Landschaftsbild an dieser Stelle verändert, nimmt dies aber in Kauf um ihren Beitrag zur Energiewende zu leisten.

3. Eine Beweidung sollte unter geregelten, naturschutzfachlich abgestimmten Bedingungen durchgeführt werden. D.h. 1-2 schürige Mahd mit hohen Bracheanteilen. Begründung: Das Umfeld ist Agrarland und ohne nennenswerte Blühaspekte. Ein Blühangenbot lockt viele Arten an, die sich bei unsachgemäßer oder zu früher Mahd nicht reproduzieren können – Falleneffekt. Dies ist auch bei falscher Besatzdichte oder falscher Art der Beweidung der Fall.

Abwägung zu 3.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Bebauungsplan unter Punkt 6.1 für die vorgesehene Beweidung ein Nutzungskonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und auch die Mahd detailliert unter 6.1 beschrieben ist.

4. Generell empfehlen wir mehr Blühwiese und nur vereinzelt Anstanzpflanzungen (Schlehen, Rosen etc.) für Neuntöter, Goldammer etc. einzuplanen.

Abwägung zu 4.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegte Grünordnung wurde detailliert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da zwischen und unter den Modulen ein arten- und blütenreiches Grünland entwickelt und gepflegt wird, dass sich in Arten- und Strukturausstattung am Biotoptyp „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (= BNT G212) orientiert, ist keine weitere Blühwiese erforderlich. Anstanzpflanzungen sind nicht geplant.

5. Eine Grundflächenzahl von 0,6 lehnen wir ab. Der Abstand der Modulreihen sollte 3 m nicht unterschreiten, um in der Hanglage eine ausreichende Versickerung von Regenwasser zu gewährleisten und um den ökologischen Maßnahmen das Funktionieren überhaupt zu ermöglichen.

Abwägung zu 5.

Die Gemeinde sieht die GRZ von 0,6 unkritisch und weist darauf hin, dass es sich bei der von den Modulen überdeckten Fläche nicht um eine vollversiegelte Fläche im klassischen Sinn handelt, sondern nur um eine fiktive GRZ und zwischen, sowie unter den Modulen hochwertiges Grünland angelegt wird. Gemäß den Hinweisen des Staatsministeriums für die Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) ist eine GRZ über 0,5 durchaus möglich, wenn der Ausgleich dafür gesondert berechnet wird, was im vorliegenden Fall so gehandhabt wurde.

Ein Mindestreihenabstand von 3 Metern zwischen den Modulreihen ist im Bebauungsplan unter Punkt 4 der Festsetzungen festgeschrieben.

6. Da im Umfeld Vorkommen der Wechselkröte (RL1) bekannt sind schlagen wir als Ausgleichsmaßnahme ein Laichhabitat am südlichen Rand der Anlage vor und würden dies auch begleiten.

Abwägung zu 6.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass auf der Umgriffsfläche der Bauleitplanung selbst, in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weder Wechselkröten noch Kreuzkröten nachgewiesen werden konnten und deshalb auch kein Ausgleich dafür erforderlich ist. Sollten sich im Umkreis der Freiflächen-Photovoltaikanlage Laichhabitats der Kröten befinden, verbessern sich die Bedingungen für die Kröten durch das hochwertige Grünland auf der Solarfläche deutlich.

7. Auch der Abstand zum Wald muss vergrößert werden, um die Saumfunktion des Waldes zu gewährleisten.

Abwägung zu 7.

Die Gemeinde sieht die Saumfunktion mit der 10 Meter breiten Blühwiese und den geplanten Streuobstbäumen als gewährleistet und sieht keinen Bedarf den Saum zu verbreitern.

8. Zur weiteren Planung des Vorhabens verweisen wir dringend auf unser Positionspapier zur Anlage von PV- Freiflächenanlagen im Anhang und folgende Quellen:

Den Kriterienkatalog: „Kriterien für eine naturverträgliche Gestaltung von Solar-Freiflächenanlagen“ des Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (KNE) (KNE - 2013 von der Bundesregierung ins Leben gerufen).

Die Umsetzungsrichtlinien für PV-Anlagen auf feuchten Standorten: "Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des NABU.

Abwägung zu 8.

Die Gemeinde hat sich vergewissert, dass der Planer sämtliche relevanten Positionspapiere, Hinweise und Leitfäden für die Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen bei seiner Planung berücksichtigt hat.

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, alle Anregungen finden bereits Beachtung und es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

IV. Von der Öffentlichkeit ging während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Solarpark Fränking“ ein.

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Bau- und Umweltausschuss wurden sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt.

Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Solarpark Fränking“ eingearbeitet, sodass der Bau- und Umweltausschuss die Planung unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen billigt.

Anschließend ist das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Die in diesem Zusammenhang eingehenden Stellungnahmen müssen dann wieder vom Bau- und Umweltausschuss behandelt und gewürdigt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 13.09.2023.

Der Planer wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung ist ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Einwendungen anzupassen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Solarpark Fränking“ wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Bekanntmachung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Verfahrens ist erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 3	5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Fränking Süd"; Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	--

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.08.2022 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Fränking Süd“ beschlossen. Die Bebauungsplanänderung sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen und betrifft das Grundstück Fl.Nr. 958 Gemkg. Ainhofen, Kapellenweg 4 und 6 in Fränking.

Vom Grundeigentümer angefragt und vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, war die Erweiterung des Bauraumes beim bestehenden Wohnhaus Kapellenweg 4 und 6 mit der Erhöhung der Wohneinheiten von 2 auf 3. Ebenso der Bau eines zusätzlichen Einfamilienhauses im Norden des Grundstücks an der Jetzendorfer Straße.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 14.06.2023 wurde ein weiterer Antrag zur Ausweisung eines zusätzlichen Bauraumes für ein Minihaus mit einer Wohneinheit nördlich des Einfamilienhauses gestellt. Der Bau- und Umweltausschuss hat diesem Antrag in dieser Sitzung ebenfalls zugestimmt.

Der vom Architekturbüro Brugger aus Aichach ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.11.2023, wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.11.2023 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom **20.11.2023 bis 21.12.2023** stattgefunden.

Es war vorgesehen, die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Nachdem die Änderung in den Außenbereich übergreift, kann nach Einschätzung des Landratsamtes Dachau das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB nicht angewandt werden. Stattdessen ist das Regelverfahren nach § 3 und 4 Baugesetzbuch zu Grunde zu legen; der bisherige Verfahrensschritt kann als frühzeitige Beteiligung dienen.

Die eingegangenen Anregungen werden in diesem Beschluss behandelt.

Die nachfolgende Liste gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

Von Privatpersonen gingen keine Stellungnahmen ein

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Bay. Bauernverband Dachau
Bayernwerk
Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe
Bund Naturschutz OG Weichs

Ohne Anregungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Deutsche Telekom		11.12.2023
Wasserwirtschaftsamt München		21.12.2023

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

Regierung von Oberbayern	Höher Landesplanungsbehörde	16.11.2023
Landratsamt Dachau	Rechtliche Belange	06.12.2023
Landratsamt Dachau	Naturschutz	01.12.2023
Landratsamt Dachau	Denkmalschutz	06.12.2023

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 16.11.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten für das bestehende Einzelhaus zu schaffen sowie zwei zusätzliche Bauräume im nördlichen Teil des Flurstücks festzusetzen, einen davon für die Errichtung eines Tiny Houses. Das Plangebiet umfasst mit ca. 0,26 ha Teile des Flurstücks 958 der Ge-markung Ainhofen. Es ist größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt, in einem kleineren nördlichen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche. Aktuell sind auf dem Flurstück zwei Wohneinheiten zugelassen. Künftig werden mit den zusätzlichen Bauräumen fünf Wohneinheiten auf dem Flurstück möglich sein.

Bewertung

Das Vorhaben ist als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G), LEP 3.2. (Z), RP14 B II Z 4.1.) zu begrüßen.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt. Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die zustimmende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

2. Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 06.12.2023

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren gem. § 13 a BauGB hier nicht einschlägig ist. Ein Verfahren gem. § 13 a BauGB kann nur durchgeführt werden, wenn keine Außenbereichsflächen betroffen sind bzw. „die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden“ (BayVGH, Urteil vom 26.04.2018, Az. 9 N 14.269). Die Flächen MI 1a und MI 1 b liegen im Außenbereich und sind somit nicht von § 13 a BauGB erfasst.

MI 1 a und MI 1 b sind im Flächennutzungsplan und im BP „Fränking Süd“ nicht als MI-Fläche, sondern als „private Nutzgrünfläche“ dargestellt, mit der Festsetzung, dass „jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig ist. Die Nutzgrünflächen gelten nicht als Bauland.“ Der BP wäre nicht aus dem FNP entwickelt.

Der Gemeinde wird geraten, ein reguläres Verfahren durchzuführen und den FNP im Parallelverfahren zu ändern

Die Gemeinde Weichs greift die Stellungnahme auf und setzt den Bebauungsplan im Regelverfahren fort.

Ergänzend wird der Flächennutzungsplan geändert.

Betroffen davon sind etwa 1.400 m² Dorfgebietsflächen und 700 m² Grünflächen. Für den Änderungsbereich werden im FNP künftig gemischte Bauflächen abgebildet.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Dachau kann der Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Der Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.01.2024 gefasst.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Regelverfahren anzuwenden und die 5. Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung erneut auszulegen.

3. Landratsamt Dachau, Naturschutz vom 01.12.2023

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände fällt nach Norden und Nordosten hin ab. Zur Straße hin und im Norden befindet sich erhaltenswerter Gehölzbewuchs, erwähnenswert insbesondere südlich der geplanten bzw. schon jetzt vorhandenen Zufahrt ein alter, sehr großer und ausladender Obstbaum, der unbedingt erhaltenswürdig ist. Dem wurde mit der Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auch Rechnung getragen.



Wenn dieser topografisch anspruchsvolle Bereich schon einer Bebauung zugeführt werden soll, muss der ortsbildprägende Gehölzbestand zumindest in weiten Teilen erhalten werden. Unumgängliche Eingriffe in diesen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und durch angemessene Neupflanzungen zu kompensieren was gem. 3.1 der Satzung auch vorgesehen ist.

Abwägung:

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, an den nördlichen und östlichen Rändern die dortigen Gehölze zum Erhalt festzusetzen. Ziel ist es dabei, die Funktion des vorhandenen Siedlungsgrün im Änderungsbe- reich aufrecht zu erhalten.

Die Krone des Baumes im rechten Bild (ganz rechts im Bild, nicht der Baum in der Mitte) hielt allerdings dem massiven Schneefall Anfang Dezember 2023 nicht stand. Nach dem Abbruch eines der Leitäste zeigte sich der weitgehend ausgefaulte Stamm. Die Standfestigkeit des Baumes ist daher stark beein- trächtigt.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, dass für jeden entnommenen Baum zwei heimische Laubbäume neu zu pflanzen sind. Bei der Entnahme gelten die zeitlichen Vorgaben des BNatSchG. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung fortgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist auf das weitere Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsregelung. Die zeitlichen Fristen zur Gehölzentnahme wer- den in der Satzung ergänzt.

4. Landratsamt Dachau, Untere Denkmalschutzbehörde vom 06.12.2023

Das Heranrücken des Bauraums an die denkmalgeschützte Kapelle, im derzeit rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes, sollte kritisch hinterfragt werden; es schränkt deren Wirkraum auf die Umge- bung und deren überliefertes Erscheinungsbild ein.

Soweit noch nicht geschehen, ist das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Die denkmalgeschützte Kapelle befindet sich westlich des bestehenden Wohngebäudes. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Aufweitung der Baugrenze im MI 1. Damit wird bezweckt, dass der vorhandene bauliche Bestand im Rahmen der Änderung mit abge- deckt ist. Ein Heranrücken mit Gebäuden an das Baudenkmal ist damit nicht verbunden.

Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren beteiligt. Eine Rückäußerung liegt nicht vor. Damit ist von einer Zustimmung der Planung durch das Landesamt auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführung zur Kenntnis.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den

Bebauungsplan Nr. 18 „Fränking Süd“, 5. Änderung

in der Fassung vom 14.02.2024, welche die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten haben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 5. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB öf- fentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte"
--------------	---

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses wird mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/14 Gemkg. Weichs, Birkenstr. 6 in Weichs, doch nicht ausgeführt werden soll. Somit ist die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“ derzeit nicht mehr erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den in der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.12.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkenstraße mit Teilbereich Ortsmitte“ aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 5	Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 580/1 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 34 in Weichs
--------------	--

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 580/1 Gemkg. Weichs, Freisinger Str. 34 in Weichs, die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen beantragt.

Das alte Wohngebäude auf dem Grundstück wurde bereits zusammen mit der Garage mit Nebengebäude abgerissen.

Das Zweifamilienhaus (15,99 x 8,49 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 27° Dachneigung beantragt. Im Westen und im Osten befinden sich zwei kleine eingeschossige Erker (3,865 x 1,12 m und 4,81 x 1,00 m).

Im Norden des Wohnhauses wird eine Doppelgarage (6,00 x 6,24 m) mit einem extensiv begrünten Flachdach angebaut und auf dieser ein zusätzlicher Wohnraum des Obergeschosses (5,50 x 4,115 m) ebenfalls mit einem extensiv begrünten Flachdach.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 3 „Weichs West“. Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss sich somit nach § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans, für die Befreiungen beantragt werden:

Das nordöstliche Eck der Garage überschreitet um ca. 14 m² die Baugrenze.

Der Balkon im Süden, mit einer Größe von 3,00 x 5,00 m befindet sich außerhalb des Bauraumes.

Bürgermeister Mundl teilt hierzu mit, dass der vom Bau- und Umweltausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 13.07.2022 behandelte Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei Einzelhäusern, zu dem der Bau- und Umweltausschuss sein Einvernehmen erteilte, vom Landratsamt Dachau nicht genehmigt

wurde, da die Abweichungen vom Bebauungsplan zu gravierend waren.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den Befreiungen zur Bauraumüberschreitung zuzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 15.03.2024

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer