

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/071/2023
TOP Nr. 9 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
25.07.2023

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vollzug des BauGB;

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-PV-Anlage bei Wiesham;

Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 1052 der Gemarkung Nettelkofen;

Erweiterung der Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 975/2 (Teilfläche von ca. 14.000 m²), Fl.Nr. 1008 (26.700 m²) und Fl.Nr. 1024 (18.000 m²), jeweils der Gemarkung Nettelkofen, ist die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage mit einer elektrischen Leistung von ca 6,7 Megawatt geplant. Die Flächen mit zusammen ca. 5,9 ha liegen westlich von Wiesham an der Bundesstraße B 304 (Südseite).

Die Lage der Fläche ist in folgender Abbildung in roter Umrandung gekennzeichnet.



Hierzu wurde am 04.10.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung als Sonderbaufläche für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 11 BauNVO) beschlossen. Auf der Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes, der hier in einem Sammelverfahren zusammen mit dem Gewerbegebiet „Nördliche Münchener Straße Nord - Ostseite“ durchgeführt wird, ist dann der notwendige Bebauungsplan aufzustellen.

Vorausgegangen ist die Bestimmung eines Standortkonzeptes für „Freiflächenanlagen Photovoltaik und Solarthermie“, mit dem die beabsichtigte Freiflächen-PV-Anlage in Wiesham in Übereinstimmung steht.

Entsprechen der sich bereits in der Vergangenheit herausgebildeten städtebaulichen Übung wurde die Baulandausweisung für Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen zur Vermeidung einer ungeordneten Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich auf folgende

Standorte beschränkt:

Flächen, die an folgenden vorbelasteten Standorten liegen:

- a) im unmittelbaren Anschluss an Gewerbegebieten,
- b) entlang größerer Verkehrstrassen (Schienenwege und Bundesstraßen; nicht ausreichend: Staatsstraßen oder Kreisstraßen), beschränkt auf den Korridorbereich von 200 m (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG 2021)

und keine besondere landschaftliche Eigenart aufweisen, insbesondere Lagen ohne Fernwirkung für das Landschaftsbild (Keine Geländekuppen und weithin einsehbare Hang- oder Tallagen)

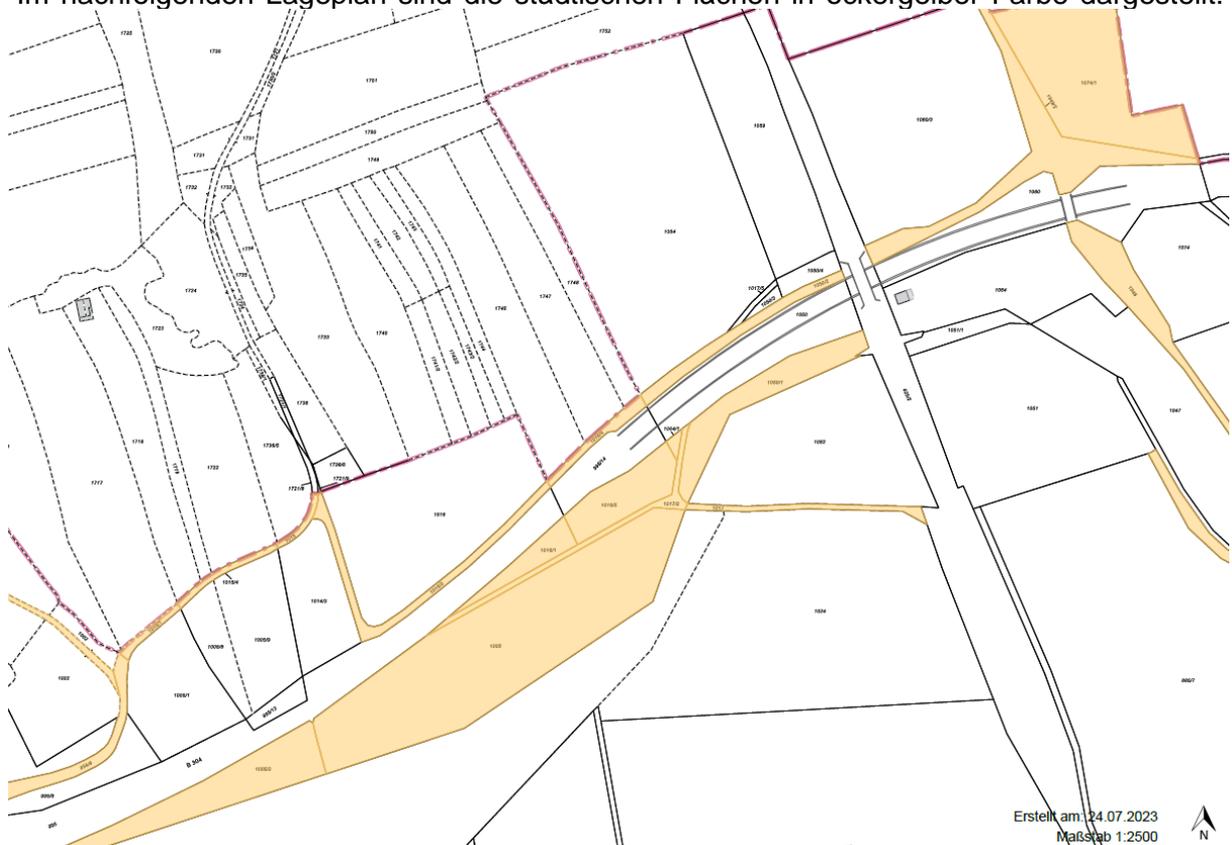
Das Plangebiet soll jetzt um das Grundstück Fl.Nr. 1052 der Gemarkung Nettelkofen erweitert werden.

Beurteilung:

In gleicher Weise wie die übrigen Flächen eignet sich das Grundstück Fl.Nr. 1052 der Gemarkung Nettelkofen mit einer Größe von 7.850 m² in besonderer Weise als Ergänzungsfläche für die geplanten Freiflächen-PV-Anlage. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur B 304 und wird im Osten durch die auf einem Damm verlaufende Bahn-Nebenstrecke Grafing-Wasserburg begrenzt.

Hinzuweisen ist, dass die Zwischenflächen zur B304 im Eigentum der Stadt Grafing b.M. sind. Diese Flächen wurden von der Bundesrepublik Deutschland erworben mit dem Zwecke, den dort verlaufenden Nebenarm des Wieshamer Baches als ökologischen Hochwasserrückhalteraum auszubauen.

Im nachfolgenden Lageplan sind die städtischen Flächen in ockergelber Farbe dargestellt:



An diesem Planungsansatz wird festgehalten. Zwar wurde für den Ort „Wiesham“ mittlerweile das Hochwasserschutzkonzept zum Abschluss gebracht. Gleichwohl verursacht der Wieshamer Bach mit seinem weiten Einzugsgebiet nach Nordwesten einen bedeutenden Anteil am Wasserabfluss, der gemeinsam mit dem Seeonöcher Bach weiterhin eine hohe Überschwemmungsgefahr für das Stadtgebiet darstellt. Ein naturverträglicher Umbau des Gewässernetzes mit Uferaufweitungen und mäandrierenden Wasserläufen sowie – wo irgendwie möglich – mit einem Auesystem zur Hochwasserrückhaltung und gleichzeitig als hochwertige Lebensraum im ökologisch besonders wertvollen Randbereich von Gewässern ist weiter das Ziel der Grafinger Gewässerentwicklungsplanung. Hier wurden im Bereich des Wieshamer Baches schon verschiedene Maßnahmen erfolgreich durchgeführt. Der Rückhalteraum „Roter Weiher“ und die Schaffung einer weitläufigen Rückhaltermulde an der B304 (im Einmündungsbereich des „Aßkofener Grabens“) sind die im nächsten Schritt anstehenden Teilmaßnahmen.

Hier ergeben sich Berührungspunkte mit der anstehenden Planung der Freiflächen-PV-Anlage. So widerspricht ein fast vollständiges Heranrücken der PV-Anlage an den entlang der Nordgrenze verlaufenden Graben den Entwicklungsabsichten der Stadt.

(Ausschnitt Gewässerentwicklungsplan)

Unproblematisch ist die Überbauung des in Ockerfarbe markierten Randbereiches, der die eine Abflachung der Uferbereiche, die Schaffung von Rückhalteräumen, die Entwicklung eines naturnahen Gewässerverlaufes, die Beseitigung der Feldwege und die Nutzungsexensivierung in dieser Aue mit Aufbau von unregelmäßigen Gehölzsäumen symbolisch darstellt. Dieser Bereich wird auf die Nordseite verlagert auf die dort bereits erworbenen Grundstücke. Auf den „Baugrundstücken“ ist jedoch ein ausreichender Abstand zum Gewässerlauf erforderlich. Hier wird vorgeschlagen, den ohnehin gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG von der garten-/ackerbaulichen Nutzung ausgenommenen 5-Meter Gewässerrandstreifen dauerhaft als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche anzulegen, wobei die konkreten Ausgleichsmaßnahmen als Teil des Gesamtkonzeptes mit den o.g. städtischen Flächen umgesetzt werden sollen.

Das entspricht auch den agrarstrukturellen Belangen gemäß § 9 KompV, wonach landwirtschaftliche Produktionsflächen zu erhalten sind. Aufgrund der obigen Bewirtschaftungseinschränkungen zählen die Gewässerrandstreifen für die vorrangig für die Landwirtschaft entbehrlichen Flächen (vgl. § 9 Abs. 3 Buchstabe d KompV).

Diese regelmäßig erst im weiteren Verfahrensverlauf bestimmten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sollen aufgrund der besonderen örtlichen Planungssituation hier bereits von Anfang an in den Grundzügen festgelegt werden. Das gilt vor allem auch hinsicht-

lich der tatsächlichen Umsetzbarkeit, da hierfür der Erwerb der Grundstücke Fl.Nr. 1017/2 der Gemarkung Nettelkofen erforderlich ist, eines mit der B304 neu abgeschnittenen Wegeteilstückes. Dafür besteht eine längere Vorlaufzeit, ebenso für das dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren (Planfeststellungsverfahren zum Gewässerausbau, §§ 67, 68 WHG).

Beschlussvorschlag

1. Für das am 05.04.2022 eingeleitete Bauleitplanverfahren zur
 - b) Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
 - c) Aufstellung eines BebauungsplanesZur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in einem Abstand von bis zu 200 m zum Fahrbahnrand der B 304 (Südumgehung Ebersberg) wird die Erweiterung des Plangebietes um das Grundstück Fl.Nr. 1052 der Gemarkung Nettelkofen beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Solarenergie. Die Art der baulichen Nutzung wird beschränkt auf die Aufstellung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.
3. Im Übrigen gelten die Anforderungen des Aufstellungsbeschlusses vom 05.04.2022 entsprechend.
4. Bestätigend auf für das Grundstück Fl.Nr. 1052 der Gemarkung Nettelkofen:
Mit dem Antragsteller bzw. dem Betreiber ist eine Vereinbarung über die Zahlung eines Beitrages von 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge zu vereinbaren (§ 6 EEG). Der Abschluss der Vereinbarung hat vor der Genehmigung der Freiflächenanlage zu erfolgen, nicht jedoch vor dem Satzungsbeschluss.
5. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 18 BNatSchG, § 1a BauGB) für das Sondergebiet „Freiflächen PV-Anlage Wiesham“ sind in Form einer Renaturierung des westlichen Seitensarms „Wieshamer Bach“ umzusetzen. Hierfür ist ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen zum Bachlauf an der Nordgrenze des Plangebietes dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Die Ausgleichsmaßnahme ist gemeinsam mit den nördlich des Grabens angrenzenden städtischen Flächen als Gewässer-Renaturierung umzusetzen, die gleichzeitig natürlichen Hochwasserrückhalteflächen entstehen lässt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

PV-Ergänzung FINr 1052