



Niederschrift über die 36. Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 im großen Sitzungssaal des Rathauses Markt Indersdorf

Hinweis:

*Hierbei handelt es sich um einen Vorab-Bericht aus der genannten Sitzungsniederschrift. Die **auszugsweise** Veröffentlichung aus der Niederschrift erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Marktgemeinderates in der kommenden Sitzung.*

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Genehmigung der Niederschrift vom 28.06.2023
- 3 Bekanntgaben;
Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
- 3.1 Bekanntgaben;
Ausstellung Rudi Tröger „Ausblicke und Innenschau“
- 4 Kommunaler Wohnungsbau am Greta-Fischer-Weg, Markt Indersdorf
- 5 Bauleitplanung;
4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan;
Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen;
Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen;
Feststellungsbeschluss
- 6 Bauleitplanung;
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan;
Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen;
Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen;
Satzungsbeschluss
- 7 Ertüchtigung der Kläranlage Markt Indersdorf - BA 2C Faulung
Vorstellung des finalen Entwurfs mit Kostenschätzung
- nach TOP 9 behandelt -
- 8 Bauleitplanung;

5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“;
Billigung der Planunterlagen;
Empfehlung an den Marktgemeinderat zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

vorgezogen - nach TOP 6 behandelt

9. Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“;
Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbar-kommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen;
Satzungsbeschluss
10. Bauleitplanung;
6. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Sumitomo Cyclo“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung
11. Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Marktgemeinderates und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Marktgemeinderatsmitglieder, die anwesenden Pressevertreter und die Zuhörerinnen und Zuhörer herzlich willkommen und stellt fest, dass der Marktgemeinderat gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Nach Feststellung, dass keine Wortmeldungen zur Tagesordnung vorliegen, stellt der Vorsitzende sodann das Einverständnis des Gremiums zur Tagesordnung fest und eröffnet die Einzelberatungen.

TOP 1 Bürgerfragestunde

Kein Anfall

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 28.06.2023

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung wurde dem Marktgemeinderat im Informationssystem zur Verfügung gestellt. Die Marktgemeinderatsmitglieder haben Kenntnis vom Inhalt.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der vorherigen öffentlichen Sitzung werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0

TOP 3 Bekanntgaben; Vollzug des § 21 Abs. 3 der Geschäftsordnung, Bekanntgabe der in der vorausgegangenen nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Sach- und Rechtslage:

Die in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gibt der Vorsitzende der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO, § 21 Abs. 3 GeschäftsO).

Sitzung vom 28.06.2023

TOP 10 Vergaben; PV-Anlage auf den Gebäuden der ehemaligen Kläranlage Niederroth

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung des nach Prüfung wirtschaftlichsten Bieters, voraussichtlich Solarpark Weil GmbH, 85229 Markt Indersdorf

TOP 10.1 Drosseleinrichtungen für KSR 2 und KSR 3

Der Marktgemeinderat nahm den Sachverhalt zur Kenntnis und ermächtigte den Vorsitzenden zur Beauftragung der Firma bgu-Umweltschutzanlagen GmbH.

TOP 3.1 Bekanntgaben; Ausstellung Rudi Tröger „Ausblicke und Innenschau“

Sach- und Rechtslage:

„Der Maler des Gefühls schaut in sich und um sich.“

Die Ausstellung wurde am Dienstag, den 04.07. 2023 in der Kunsthalle Kaufbeuren eröffnet.

Der Oberbürgermeister von Kaufbeuren Herr Stefan Bosse begrüßte die Gäste und auch unsere Kunstreferenten Anita Engelbrecht und Helmut Ebert wurden namentlich erwähnt.

Prominenteste Gäste der Eröffnung waren der Künstler Rudi Tröger und der Schirmherr der Veranstaltung seine Königl. Hoheit Herzog Franz von Bayern.

In seiner ausführlichen Eröffnungsrede begrüßte der Direktor der Kunsthalle Kaufbeuren Herr Jan T. Wilms nochmals namentlich alle Ehrengäste und erwähnte besonders das die beiden Kunstreferenten aus der Heimatgemeinde des Künstlers gekommen sind, was auch ihn sehr freut.

Er sprach ausführlich über das Schaffen des Künstlers und bedankte sich bei allen Personen die durch ihre Bilder-Leihgaben diese Ausstellung erst möglich gemacht haben. Darunter auch die renommierte Galerie Hahn & Hahn und der Herzog Franz von Bayern. Die Bilder werden später in Cham ausgestellt, auch ein ehemaliger Wohnort von Rudi Tröger.

Insgesamt waren 100 Bilder des Künstlers zu sehen, darunter auch ein Bild von Andreas Pahler als Kind mit Treroller, das Rudi Tröger von ihm gemalt hat. Nach dem Tod seiner Ehefrau hat Rudi Tröger das Malen beendet.

Nach der Ausstellung konnten unsere Kulturreferenten mit dem Künstler ins Gespräch kommen, er hatte sich sehr über ihr Kommen gefreut.

TOP 4 Kommunalen Wohnungsbau am Greta-Fischer-Weg, Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Bereits im Dezember 2022 hat der Marktgemeinderat beschlossen, dass die Eingabeplanung mit bis zu 9 Wohneinheiten zeitnah zu beauftragen ist, die Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) zu beantragen ist, die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Dachau (WLD) als Generalübernehmer mit dem Bau zu beauftragen ist, das Gebäude in schlüsselfertiger konventioneller Bauweise zu erstellen ist und die Ausschreibung veranlasst wird.

Herr Stefan Reith, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau wird die genehmigte Planung nun öffentlich vorstellen.

Er wird über die Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter zur schlüsselfertigen und komplette bezugsfertigen Erstellung des Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten berichten.

Die Verwaltung wird Berechnungen zur Finanzierung des Projekts vorstellen, insbesondere das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) des Freistaats Bayern zum Bau von bezahlbarem Wohnraum.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Auftragsvergabe an den kostengünstigsten Bieter, der genannten Vorgehensweise und der vorgestellten Projektfinanzierung zu.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

TOP 5 Bauleitplanung; 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan; Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB); Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen; Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen; Feststellungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

In der 32. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.03.2023 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 22.03.2023 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.04.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 26.04.2023 bis einschließlich 30.05.2023 durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 18.04.2023. Sie wurden gebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 30.05.2023 abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt.

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.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I - II. Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis II):

I. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, e-Mailnachricht vom 19.04.2023, Zeichen: VI-0533-23-BBP
- I.2 Schreiben der Gemeinde Weichs, e-Mailnachricht vom 19.04.2023, Az.: --
- I.3 Schreiben der Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.04.2023, Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-8-5-9
- I.4 Schreiben der Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 20.04.2023, Az.: --
- I.5 Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.04.2023, Az.: bg
- I.6 Schreiben der Gemeinde Röhrmoos, e-Mailnachricht vom 21.04.2023, Az.: --
- I.7 Schreiben der bayernets GmbH, Schreiben vom 24.04.2023, Az.: E 2021.2381.02
- I.8 Schreiben des Bayerischen Landeskriminalamtes e-Mailnachricht vom 24.04.2023, Az.: -
-
- I.9 Schreiben des Staatlichen Bauamts Freising, e-Mailnachricht vom 05.05.2023, Az.: --
- I.10 Schreiben des Regionalen Planungsverbandes München, e-Mailnachricht vom 15.05.2023, Az.: --
- I.11 Schreiben der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, e-Mailnachricht vom 19.05.2023, Az.: --
- I.12 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.05.2023, Az.: 2023238
- I.13 Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, e-Mailnachricht vom 26.05.2023, Az.: --
- I.14 Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.05.2023, Az.: --

- I.15 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München, Schreiben vom 30.05.2023, Az.:4-4621-DAH 08-16446/2023
- I.16 Schreiben des Marktes Altomünster, e-Mailnachricht vom 14.06.2023, Az.: --

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

II. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

- II.1 Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 26.04.2023, Az.: TOEB-BY-23-156275

”...“

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme (Zeichen: TOEB-MÜN-21-117472) ist weiterhin gültig und zu beachten.

Darüber hinaus bittet die DB zu beachten, dass Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestaltet sind. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Das Abwägungsergebnis ist zu gegebener Zeit zuzusenden und an dem Verfahren zu beteiligen.

...“

Beschluss:

Die Forderungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Blendgutachten ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans und weist nach, dass im Bereich der Bahnlinie keine unzulässigen Blendwirkungen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

- II.2 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.05.2023, Az.: --

”...“

Zu 5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen: Die Fernwärmeleitung wird durch das Biotop geleitet. Somit kann eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

Zu Fauna: Im Planungsgebiet wurden Schafstelzen kartiert.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.23 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die geplante Fernwärmeleitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung. Es wird jedoch in der Begründung auf einen möglichen Konflikt mit der angesprochenen Biotopfläche hingewiesen.

Das Vorkommen der Schafstelze wird unter dem Punkt Fauna ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

II.3 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 17.05.2023, Az.: 65148-651pt/011-2023#325

”...“

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Biomasse Ried“ bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine grundsätzlichen Einwände (Stellungnahme vom 15.11.2021, Gz: 65140pt/0092021#771. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. a. Planung wegen der Nähe der Bahnstrecke 5502 Dachau – Altomünster berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Bedenken:

- 1) Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch mögliche, bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Nähe von Bahnstrecken nicht gefährdet werden.*
- 2) Insbesondere wird auf die mögliche Blendwirkung der Anlage hingewiesen. Anlagen zur photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen, daher sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.*
- 3) Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.*
- 4) Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.*
- 5) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Staub, sind hinzunehmen. Gegebenenfalls auftretende Immissionen durch den Bahnverkehr, die sich auf das Gebiet der Bauleitplanung auswirken können, sind dort zu berücksichtigen und zu regeln.*
- 6) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes stehen (§ 38 BauGB). Soweit im Rahmen einer Bauleitplanung genehmigungspflichtige Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen erforderlich werden, sind diese durch das Eisenbahn-Bundesamt nach Antragstellung durch DB Netz zu genehmigen.*

Zu beachten ist, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts vom 17.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden beachtet und im Bebauungsplanverfahren entsprechend Bestandteil der textlichen Hinweise. Ein entsprechendes Blendgutachten liegt vor und weist nach, dass im Bereich der Bahnlinie keine unzulässigen Blendwirkungen vorliegen. Die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Bau-recht, Region Süd wurde ebenfalls an diesem Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

II.4 Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.05.2023, Az.: AELF-FF-L2.2-4612-8-5-5

„...“

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.

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/Zufahrtswege, so müssen die von Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Schutzgut Luft:

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, dass sich diese auf das Pflanzenwachstum (z. B. Beeinflussung der Luftfeuchtigkeit) der umliegenden landwirtschaftlichen Kulturen bzw. den Wald auswirkt. Dadurch entstehende Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen sind auszugleichen.

Schutzgut Boden:

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.

Grundsätzlich ist 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 vorsor-

genden Bodenschutzes zeitnah zu entfernen. Eine Auslaugung von Blei oder Cadmium kann dann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage lässt sich 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 § 3 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 Bayerische Staatsministerium 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.

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 Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist die Anlage nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Nach Rückbau der Anlage ist der naturschutzfachliche Ausgleich hinfällig, die Anlagenfläche sowie die Ausgleichflächen sind daher wieder einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung in möglichst vollem Umfang (siehe späterer Hinweis Hecke) zuzuführen.

Die extensive Wiese auf der Fläche unter zwischen den Modulen ist so zu bewirtschaften, dass sie sich nicht zu einem Biotop 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 BayNatSch 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.

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 Biodiversitäts-Konventionen leistet und den Artenrückgang aufhält. Daher sollte auf der Fläche eine Erhaltungskalkung (z. B. mit Kohlensaum Kalk) in Höhe von 5 dt CaO/ha alle 5 Jahre durchgeführt werden. Kalk ist bei einem Düngeverbot auf der Fläche dafür auszunehmen.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bebauungsflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen 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.

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 stickstoff-sensiblen 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.

Bzgl. der Anlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche später nicht wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, da die Hecke, nach aktueller Rechtslage, nach Art. 16 (1) BayNatSchG geschützt ist.

Bereits bei der Genehmigung ist die Auflage zum vollständigen Rückbau (inkl. 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).

Bereich Forsten

Es haben sich keine Änderungen gegenüber dem letzten Stand ergeben. Es besteht Einvernehmen mit der Planung.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom 25.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und für den Bereich Landwirtschaft im Bebauungsplanverfahren entsprechend gewürdigt. Für den Bereich Forsten bestehen keine Einwendungen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

III. Billigungs- und Feststellungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Nachdem keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden und die erforderlichen, geringfügigen Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zusammen mit den heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen beschlossen bzw. festgestellt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich nur redaktionelle Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 22.03.2023. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht betroffen, eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat billigt damit die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan unter Einarbeitung der heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen – die Planunterlagen erhalten das Fassungsdatum 26.07.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beim Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

**TOP 6 Bauleitplanung;
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan;
Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen;
Billigung des Planentwurfs mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen;
Satzungsbeschluss**

Sach- und Rechtslage:

In der 32. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.03.2023 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.2023 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.04.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 26.04.2023 bis einschließlich 30.05.2023 durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 18.04.2023. Sie wurden gebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 30.05.2023 abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt.

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.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis II.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis II):

IV. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, e-Mailnachricht vom 19.04.2023, Zeichen: VI-0533-23-BBP
- I.2 Schreiben der Gemeinde Weichs, e-Mailnachricht vom 19.04.2023, Az.: --
- I.3 Schreiben der Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.04.2023, Az.: ROB-2-8314.24_01_DAH-8-5-9
- I.4 Schreiben der Gemeinde Vierkirchen, Schreiben vom 20.04.2023, Az.: --
- I.5 Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 21.04.2023, Az.: bg
- I.6 Schreiben der Gemeinde Röhrmoos, e-Mailnachricht vom 21.04.2023, Az.: --
- I.7 Schreiben der bayernets GmbH, Schreiben vom 24.04.2023, Az.: E 2021.2381.02
- I.8 Schreiben des Bayerischen Landeskriminalamtes e-Mailnachricht vom 24.04.2023, Az.: -
- I.9 Schreiben des Staatlichen Bauamts Freising, e-Mailnachricht vom 05.05.2023, Az.: --
- I.10 Schreiben des Regionalen Planungsverbands München, e-Mailnachricht vom 15.05.2023, Az.: --
- I.11 Schreiben der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, e-Mailnachricht vom 19.05.2023, Az.: --
- I.12 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.05.2023, Az.: 2023238
- I.13 Schreiben der IHK für München und Oberbayern, e-Mailnachricht vom 26.05.2023, Az.: -
- I.14 Schreiben der Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.05.2023, Az.: --
- I.15 Schreiben des Marktes Altomünster, e-Mailnachricht vom 14.06.2023, Az.: --

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

V. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

- II.1 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Geoinformation (GIS), Schreiben vom 25.04.2023, Az.: --

„...“

Zur Planzeichnung:

Um die Verwendung der aktuellen Flurkarte wird gebeten, da die im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans verwendete Flurkarte entspricht nicht dem neuesten Stand (siehe Abbildung1). Außerdem wird aus Gründen des Urheberrechts ein Quellenverweis in folgender Form angeraten (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).



Abbildung 1 (Quelle: Geofachdaten: ©Landratsamt Dachau 2023; Geobasisdaten ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Zur Begründung:

In der Liste der durch die Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke fehlt folgendes Flurstück: Ried, 221/1 (Teilfläche)

Die zweite Aufzählung des Flurstücks Ried, 203 muss hingegen entfernt werden, da nur eine Teilfläche des Flurstücks überplant wird.

...“

Beschluss:

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Flurkarte wird durch die aktuelle Flurkarte wie gewünscht ersetzt. Der formalen Anpassung bei der Benennung der Flurstücke und der Datenherkunft wird wie gewünscht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Schreiben vom 26.04.2023, Az.: TOEB-BY-23-156275

”...“

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme ist weiterhin gültig und zu beachten.

Darüber hinaus bittet die DB zu beachten, dass Photovoltaik- bzw. Solaranlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten sind. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Das Abwägungsergebnis ist zu gegebener Zeit zuzusenden und an dem Verfahren zu beteiligen.

...“

Beschluss:

Die Forderungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Blendgutachten ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans und weist nach, dass im Bereich der Bahnlinie keine unzulässigen Blendwirkungen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.3 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 26.04.2023, Az.: 40/610-4/3 BL 2100 58

„...“

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

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.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Markt Indersdorf, durch diese kann gesichert eine Gruppe gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Markt Indersdorf.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung 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 gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

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

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2 h bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

5. Anleiterbaren Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkannte der Brüstung von zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

6. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8 m) erreicht.

Auf dieser Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

...

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Laut Aussage des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach beträgt der Ruhedruck des Oberflurhydranten auf dem Gelände in Ried Nr. 3 8,5 bar. Bei einem Druck von 1,5 bar kann aus dem Hydranten eine Wassermenge von 123 m³ in der Stunde entnommen werden Diese Menge ist auch auf einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gesichert. Bei dem vorhandenen Ruhedruck von 8,5 bar steht also eine noch deutlich größere Menge zur Verfügung, so dass die geforderten 96 m³ pro Stunde in jedem Fall vorhanden sind.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen und werden daher Bestandteil der textlichen Hinweise.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.4 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 26.04.2023, Az.: --

...

Blendwirkung

Zum Bebauungsplan wurde das Gutachten der Firma Zehndorfer Engineering GmbH vom Oktober 2022 mit Nr. ZE22111 vorgelegt. Es wurde geprüft, ob von der geplanten Anlage nachteilige Auswirkungen auf die aufgeführten immissionsrelevanten Orte ausgehen können. Dies kann nach Aussage des Gutachters verneint werden. Im BPL wurde in der Begründung und im Umweltbericht aber nur zum Bahnverkehr auf das Gutachten

Bezug genommen. Für den Straßenverkehr und die umliegenden Immissionsorte mit Wohnbebauung bitten wir dies unter E, Immissionsschutz, noch nachzuholen.

Betriebsbereich

Westlich des Plangebiets befindet sich der Betriebsbereich „Biogasanlage Fa. Götz Agrardienst GmbH“. Zu den beiden Endlagern mit ihren Gasspeichern sind angemessenen Sicherheitsabstände nach § 3 Abs. 5c, BImSchG, einzuhalten. Daher ist nach dem vorgelegten Beschlussbuchauszug eine Prüfung durchzuführen, ob im geplanten Gebiet benachbarte Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5d BImSchG vorgesehen sind und somit angemessenen Sicherheitsabstände nach § 3 Abs. 5c, BImSchG einzuhalten sind und wie groß diese sein müssen. Weder in der Begründung noch im Umweltbericht ist zu dieser Fragestellung eine Aussage bzw. ein Ergebnis der Überprüfungen zu finden. Anstatt diese Überprüfung noch nachzuholen (falls sie nicht schon geschehen ist), sind in der Liste der unzulässigen Nutzungen im SO 1 die „benachbarten Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5 d BImSchG“ aufzunehmen. Damit ist die vorgenannte Prüfung nicht mehr erforderlich. Dieser Nutzungsausschluss ist in der Begründung unter E, Immissionsschutz in Bezug auf den benachbarten Betriebsbereich noch zu vermerken.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen - BImSchG-Genehmigung

Unter E, Immissionsschutz, wird bereits vermerkt, dass immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen im SO 2/3 ausgeschlossen werden können. Eine derart sichere Behauptung kann ohne die genaue Ausführungsplanung u.E. nicht getroffen werden. Daher bitten wir um die Aufnahme des Wortes weitgehend vor ausgeschlossen.

Weiter wird ausgesagt, dass Details der Problematik im SO 1 im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Nachdem der BPL offen gestaltet wurde, d.h. es derzeit noch nicht ersichtlich ist, dass ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren überhaupt erforderlich werden wird, regen wir an,

„immissionsschutzrechtlich“ durch

„für die einzelnen Vorhaben erforderlichen“ Genehmigungsverfahren ersetzen.

Weiter sollte unter E, Immissionsschutz sowie im Umweltbericht unter Schutzgut Mensch auf die Erforderlichkeit eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ab einem Erreichen von in der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) genannten Anlagengrößen hingewiesen werden.

...

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Technischer Umweltschutz vom 26.04.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu Blendwirkung:

Die Aussagen des Blendgutachtens zum Straßenverkehr und den umliegenden Immissionsorten mit Wohnbebauung werden unter Punkt E, Immissionsschutz, sowie im Umweltbericht (Schutzgut Mensch) entsprechend ergänzt.

Zu Betriebsbereich:

In die Liste der unzulässigen Nutzungen im SO 1 werden die „benachbarten Schutzobjekte nach § 3 Abs. 5 d BImSchG“ aufgenommen. (Textliche Festsetzungen 0.1.1.2) Dieser Nutzungsausschluss wird ebenso in der Begründung unter E, Immissionsschutz in Bezug auf den benachbarten Betriebsbereich ergänzt. Hierbei handelt es sich im Sinne dieses Gesetzes um ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege

und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.

Zu Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen - BImSchG-Genehmigung:

Der Bitte zur Aufnahme des Wortes weitgehend in Bezug auf die Beeinträchtigung im SO 2/3 wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Anregung, „immissionsschutzrechtlich“ durch „für die einzelnen Vorhaben erforderlichen“ Genehmigungsverfahren ersetzen, wird im Bereich SO1 entsprochen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Forderung, unter E, Immissionsschutz sowie im Umweltbericht unter Schutzgut Mensch auf die Erforderlichkeit eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ab einem Erreichen von in der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) genannten Anlagengrößen hinzuweisen, wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.5 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 09.05.2023, Az.: --

„...“

- *Zu Textliche Festsetzungen, Punkt 0.2.4 – Rückbauverpflichtung:
Aus unserer Stellungnahme vom 22.11.2021 ging leider missverständlich hervor, dass die Rückbauverpflichtung ersatzlos gestrichen werden solle. Wir empfehlen jedoch eine Rückbauverpflichtung gem. § 9 Abs. 2 BauGB mit anschließender Rückführung an die Landwirtschaft festzusetzen.*
- *Textliche Hinweise Punkt D – Denkmalschutz:
Wir nehmen Bezug auf die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 10.11.2021, Az.: P-2010-3309-2 S2 und teilen mit, dass der formulierte Passus, wonach für Bodenengriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beantragen ist, nicht notwendig ist, da sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden.*
- *Zu Textliche Festsetzungen, Punkt 0.2.1.2 – Zulässige Grund- / Geschossfläche
Es wird empfohlen für Trafostation, Wechselrichter und Übergabestation eine eigene maximale Grundfläche festzusetzen. So kann vermieden werden, dass das Gebiet (fast) ausschließlich mit den genannten Objekten bebaut wird.*

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Rechtliche Belange vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt.

Zu Rückbauverpflichtung:

Der Empfehlung zur Rückbauverpflichtung wird entsprochen. Eine Rückbauverpflichtung gem. § 9 Abs. 2 BauGB mit anschließender Rückführung an die Landwirtschaft wird wieder in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu Denkmalschutz:

Der Passus, wonach für Bodenengriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beantragen ist, ist nicht notwendig, da sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes be-

finden. Er wird daher ersatzlos gestrichen. Die textlichen Hinweise werden entsprechend angepasst.

Zu Textliche Festsetzungen, Punkt 0.2.1.2 – Zulässige Grund- / Geschossfläche:

Da die genaue Bebauung noch nicht feststeht und die Gefahr einer überwiegenden Bebauung mit Trafostation, Wechselrichter und Übergabestation als eher theoretisch angesehen wird, wird an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.6 Schreiben des Landratsamtes Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.05.2023, Az.: --

”...“

Zu F) Grünordnung: Die Ansaat ist mit Regiosaatgut durchzuführen, da seit März 2020 Saat- und Pflanzgut von krautigen Arten und Gehölzen in der freien Natur nur noch innerhalb ihrer jeweiligen Vorkommensgebiete genehmigungsfrei ausgebracht werden dürfen (§40 Abs. 1 BNatSchG). – der Begriff „nach Möglichkeit“ ist zu streichen

Zu G 2 Schutzgut Tiere/Pflanzen zu ergänzen: Die Fernwärmeleitung wird auf einem 5m breiten Streifen errichtet. Im Westen führt sie durch ein Gehölzbiotop. Dabei ist die Trasse in Abstimmung mit der UNB so zu wählen, dass der Gehölzbestand durch den Bau nicht beeinträchtigt wird. Ggf. ist ein Ausgleich zu erbringen.

Zu G.4.4 und 01 der textlichen Festsetzungen: Laut Plan wird für das Sondergebiet 1 eine GRZ von 0,6 festgelegt. Somit fällt die Fläche unter den Gebietstyp A/Kategorie I. Der Faktor 0,2 passt hier nicht, da hier mehr Fläche beansprucht wird als in SO 2 und SO 3. Es ist eine größere Ausgleichsfläche notwendig.

Zu 0.4.4 Artenauswahl, textl. Festsetzungen: Sorbus aucuparia ist anfällig für eine Erkrankung mit Feuerbrand und sollte daher besser nicht gepflanzt werden.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Zu F) Grünordnung:

Der Begriff „nach Möglichkeit“ wird wie gefordert gestrichen.

Zu G 2 Schutzgut Tiere/Pflanzen:

In der Begründung wird wie gefordert ergänzt, dass die Trasse der Fernwärmeleitung in Abstimmung mit der UNB so zu wählen, dass der Gehölzbestand durch den Bau nicht beeinträchtigt wird.

Zu G.4.4 und 01 der textlichen Festsetzungen:

Laut Plan wird für das Sondergebiet 1 eine GRZ von 0,6 festgelegt. Daran hat sich grundsätzlich nichts geändert. Auch in den bisherigen Planungen mit dem SO 1 und SO 1.1 hat die GRZ 0,6 betragen. Die Erzeugung und Speicherung von erneuerbarer Energie unterliegen dem überragenden öffentlichen Interesse. Der Ausgleichsfaktor von 0,2 wird daher weiterhin als ausreichend erachtet. Es wird an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

Zu 0.4.4 Artenauswahl, textl. Festsetzungen:

Sorbus aucuparia wird wie vorgeschlagen aus der Artenliste ersatzlos gestrichen

Abstimmungsergebnis: 22 : 0**II.7** Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Schreiben vom 17.05.2023, Az.: 65148-651pt/011-2023#324

„...
Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die geplante Bebauung der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodenanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf Immissionen - hier insbesondere aus Schienenlärm und Erschütterung, aber z.B. auch aus elektromagnetischer Strahlung, Staub und Funkenflug etc. - wird darauf hingewiesen, dass diese vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen zu dulden sind. Nutzungskonflikte sind durch entsprechende Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung zu lösen.

*Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.
...“*

Beschluss:

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Hinweise werden beachtet und sind entsprechend Bestandteil der textlichen Hinweise. Ein entsprechendes Blendgutachten liegt vor und weist nach, dass im Bereich der Bahnlinie keine unzulässigen Blendwirkungen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0**II.8** Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.05.2023, Az.: AELF-FF-L2.2-4612-8-5-5

„...
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.

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Stau- und Geruchsemissionen zu dulden.

Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Beschädigungen der Feldwege/Zufahrtswege, so müssen die von Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Schutzgut Luft:

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, dass sich diese auf das Pflanzenwachstum (z. B. Beeinflussung der Luftfeuchtigkeit) der umliegenden landwirtschaftlichen Kulturen bzw. den Wald auswirkt. Dadurch entstehende Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen sind auszugleichen.

Schutzgut Boden:

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.

Grundsätzlich ist 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 Verlotungen 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.

*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. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage lässt sich 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 Düngempfehlung 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 § 3 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 Bayerische Staatsministerium 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.

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 Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist die Anlage nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Nach Rückbau der Anlage ist der naturschutzfachliche Ausgleich hinfällig, die Anlagenfläche sowie die Ausgleichsflächen sind daher wieder einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung in möglichst vollem Umfang (siehe späterer Hinweis Hecke) zuzuführen.

Die extensive Wiese auf der Fläche unter zwischen den Modulen ist so zu bewirtschaften, dass sie sich nicht zu einem Biotop 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 BayNatSch 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.

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 Biodiversitäts-Konventionen leistet und den Artenrückgang aufhält. Daher sollte auf der Fläche eine Erhaltungskalkung (z. B. mit Kohlensaum Kalk) in Höhe von 5 dt CaO/ha alle 5 Jahre durchgeführt werden. Kalk ist bei einem Düngeverbot auf der Fläche dafür auszunehmen.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bebauungsflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen 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.

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.

Bzgl. der Anlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche später nicht wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, da die Hecke, nach aktueller Rechtslage, nach Art. 16 (1) BayNatSchG geschützt ist.

Bereits bei der Genehmigung ist die Auflage zum vollständigen Rückbau (inkl. 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).

Bereich Forsten

Es haben sich keine Änderungen gegenüber dem letzten Stand ergeben. Es besteht Einvernehmen mit der Planung.

...“

Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom 25.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Bereich Landwirtschaft

Folgende Punkte werden in die textlichen Hinweise aufgenommen bzw. die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt:

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Stau- und Geruchsemissionen zu dulden.

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 müssen die vom Anlagenbetreiber umgehend in Stand gesetzt werden.

Schutzgut Luft:

Sollte wider Erwarten Beeinträchtigungen der umliegenden landwirtschaftlichen Kulturen bzw. des Waldes auftreten und diese Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen auf die Freiflächenphotovoltaikanlage zurückzuführen sein, so haftet hierfür der jeweilige Betreiber.

Schutzgut Boden:

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. Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt. Grundsätzlich handelt es sich bei Zink um einen Pflanzennährstoff. Erhöhte Zinkkonzentrationen konnten bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung nicht festgestellt werden. Zudem handelt es bei dem Standort um kein wassersensibles Gebiet bzw. Wasserschutzgebiet, wo eine erhöhte Sensibilität zugrunde gelegt werden müsste. Bezüglich der zum Einsatz kommenden Unterkonstruktionen, die in der Regel verzinkt und somit vor Korrosion geschützt sind, wird daher keine erhöhte Gefährdung des Bodens gesehen, zumal die Grünlandflächen unten den Modulen regelmäßig gemäht werden und das Mähgut abgefahren wird. Darüber hinaus führt es durch die extensive Grünlandnutzung über die Jahre eher zu einer Verbesserung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden.

Es soll jedoch in den textlichen Hinweisen auf den angesprochenen, möglichen wenn auch geringfügigen Zinkeintrag durch eine eventuelle Abrasion der Zinklegierung hinweisen und eine Verwendung korrosionsarmer Legierungen, wenn technisch und wirtschaftlich möglich, hingewirkt werden.

Zu Rückbauverpflichtung

Die Rückbauverpflichtung mit der Folgenutzung Landwirtschaft wurde wieder in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zu extensive Wiese auf der Fläche unter und zwischen den Modulen
Die Flächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beweidet bzw. gemäht. Daran soll nichts geändert werden. Diese extensive Bewirtschaftung dient der Erhöhung der Biodiversität sowie der Bodenregeneration. Eine Beeinträchtigung angrenzender Flächen wird nicht gesehen.
Es wird daher an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

Zu Anlage der Ausgleichsflächen, bzw. der Flächen unter den Modulen
Die Ansaat wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wie üblich mit standortgemäßem autochthonem Saatgut als extensives Grünland festgesetzt. Eine entsprechende Pflege zur Entwicklung und Sicherung der Flächen wurde ebenfalls festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen werden als nicht notwendig erachtet.
Es wird daher an der bestehenden Planung weiter festgehalten.

Zu Hecke
Der Hinweis zur Hecke sowie der beim Rückbau geltenden gesetzlichen Lage wird zur Kenntnis genommen.

Zu Rückbaukosten
Die Absicherung der Rückbauverpflichtung der Anlage nach Aufgabe der Nutzung ist bereits im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bereich Forsten
Keine Einwendungen

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.9 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes München, Schreiben vom 30.05.2023, Az.: 4-4622-DAH 08-16438/2023

„...
Mit dem genannten Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern die untenstehenden Punkte berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Nutzung der westlichen Flächen SO1 können wir noch keine weitergehenden Angaben machen, da deren Nutzung noch nicht näher beschrieben ist. Je nach Art und Maß der Nutzung ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau, sobald der Nutzungszweck näher bestimmt wird.

Im Bereich der Sondergebieten 2 und 3 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen. Im Bebauungsplan wird nicht genauer definiert, wie die Module im Boden verankert werden. Wir weisen darauf hin, dass es bei der Verwendung von feuerverzinkten Rammpfosten grundsätzlich zu einem Eintrag von Zink im Boden und zu einer Anreicherung kommen kann. Die erdberührten Flächen der verzinkten Stahlprofile einer Photovoltaikanlage variieren je nach Modulgröße, Bodenmächtigkeit, Topografie, projizierter Wind- und Schneelast und Art der Verankerung. Von diesen Berührflächen der Stahlprofile kann Zink in erhöhten Mengen über Korrosionsprozesse in den Boden gelangen. Der Zinkeintrag von verzinkten Stahlprofilen in den Boden wird von den Bodeneigenschaften, vor allem durch dessen Feuchte und Säurestatus (pH-Wert) gesteuert. Es wird daher empfohlen die Bodenfeuchteverhältnisse und den pH-Wert des Bodens im Vorfeld der Baumaßnahme

zu prüfen, den Zinkeintrag zu berechnen und entsprechend geeignete Materialien auszuwählen.

Um eine Anreicherung von Zink in der Fläche zu verhindern, empfehlen wir im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Fundamente vorgerammt werden müssen (Verhinderung der Abrasion der Zinklegierung) und dass eine korrosionsarme Legierung verwendet wird. Alternativen sind vorhanden. Im Weiteren sollte der Eigentümer der Flächen über die mögliche zusätzliche Zinkbelastung informiert werden.

*Unabhängig von unseren Vorgaben für Inhalte des Bebauungsplans empfehlen wir hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung nach LfW Merkblatt 3.8/1. Indem mit einer solchen Untersuchung das Vorhandensein größerer schädlicher Bodenbelastungen ausgeschlossen wird, können Verzögerungen und Probleme bei der Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.
...“*

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 30.05.2023 wird zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Hinsichtlich der Nutzung der westlichen Flächen SO1 ist ggf. je nach Art und Maß der Nutzung eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau ist notwendig, sobald der Nutzungszweck näher bestimmt wird. Ein entsprechender Hinweis wird Bestandteil der textlichen Hinweise.

Grundsätzlich handelt es sich bei Zink um einen Pflanzennährstoff. Erhöhte Zinkkonzentrationen konnten bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung nicht festgestellt werden. Zudem handelt es bei dem Standort um kein wassersensibles Gebiet bzw. Wasserschutzgebiet, wo eine erhöhte Sensibilität zugrunde gelegt werden müsste. Bezüglich der zum Einsatz kommenden Unterkonstruktionen, die in der Regel verzinkt und somit vor Korrosion geschützt sind, wird daher keine erhöhte Gefährdung des Bodens gesehen, zumal die Grünlandflächen unten den Modulen regelmäßig gemäht werden und das Mähgut abgefahren wird. Darüber hinaus führt es durch die extensive Grünlandnutzung über die Jahre eher zu einer Verbesserung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden.

Es soll jedoch in den textlichen Hinweisen auf den angesprochenen, möglichen wenn auch geringfügigen Zinkeintrag durch eine eventuelle Abrasion der Zinklegierung hinweisen und eine Verwendung korrosionsarmer Legierungen, wenn technisch und wirtschaftlich möglich, hingewirkt werden.

Die folgende Empfehlung soll ebenfalls Bestandteil der textlichen Hinweise werden: Hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche wird die Durchführung einer Orientierenden Untersuchung nach LfW Merkblatt 3.8/1 empfohlen. Mit einer solchen Untersuchung kann das Vorhandensein größerer schädlicher Bodenbelastungen ausgeschlossen und somit Verzögerungen und Probleme bei der Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

VI. Billigungs- und Satzungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Nachdem kei-

ne grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden und die erforderlichen, geringfügigen Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan zusammen mit den heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich nur redaktionelle Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 22.03.2023. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht betroffen, eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat billigt damit den Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2023 unter Einarbeitung der heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen – der Plan erhält das Fassungsdatum 26.07.2023.

Der Marktgemeinderat beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 „Sondergebiet Biomasse Ried“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung die Satzung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

TOP 7 Ertüchtigung der Kläranlage Markt Indersdorf - BA 2C Faulung Vorstellung des finalen Entwurfs mit Kostenschätzung - nach TOP 9 behandelt -

Sach- und Rechtslage:

Der Marktgemeinderat hat sich zuletzt in seiner Sitzung vom 26.04.2023 mit der Variantenvorstellung der Faulung befasst.

Vereinbarungsgemäß hat das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland die Entwurfsplanung mit Kostenschätzung fertig gestellt und stellt diesen vor. (siehe Präsentation im RIS)

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zu Kenntnis und beauftragt das Ingenieurbüro mit der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie der Vorbereitung der Vergabe.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

**TOP 8 Bauleitplanung;
5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“;
Billigung der Planunterlagen;
Empfehlung an den Marktgemeinderat zur Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Be-
lange, Nachbarkommunen und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)**

vorgezogen - nach TOP 6 behandelt

Sach- und Rechtslage:

In der 35. Marktgemeinderatssitzung am 28.06.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Niederroth-Richtung Kreut“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich im Parallelverfahren beschlossen.

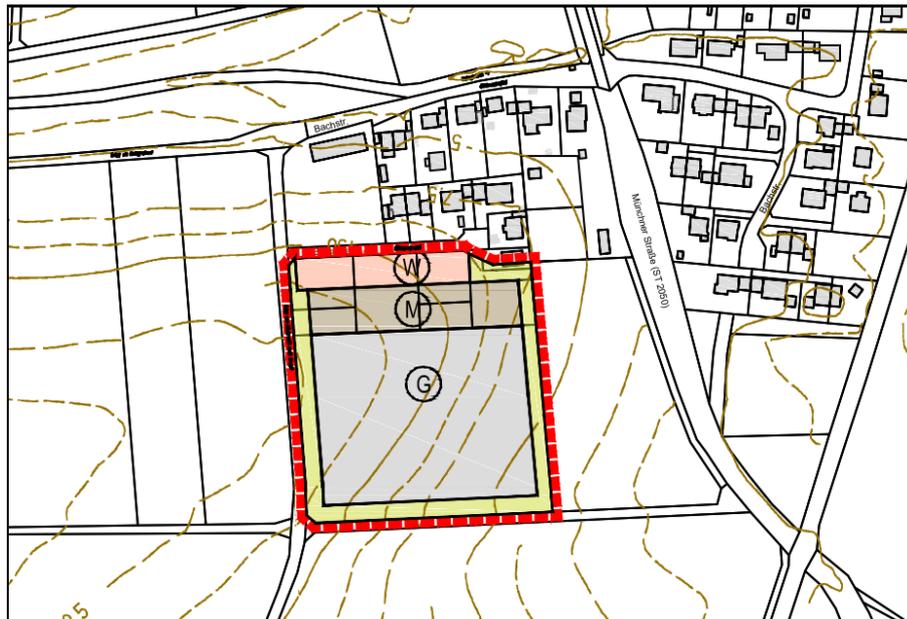
Im Anschluss wurde nun vom Stadtplaner Herr Reimann und vom Büro TOPgrün das Konzept der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt ausgearbeitet hat:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans erstreckt sich über die Flurstücke: 122, 122/5 (Teilfläche), 122/7, 122/8, 122/10, 122/11, 122/12 und 122/15 der Gemarkung Niederroth. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,126 ha mit den Abmessungen von ca. 140 m auf ca. 155 m.

Aktuell wird die zu ändernde Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang der nördlich gelegenen Bachstraße wird ein ca. 9 m tiefer Streifen als „Sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Daran anschließend ist eine Linie „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ dargestellt um die Kompaktheit des Siedlungsraumes zu erhalten und eine einseitige Ausuferung nach Süden zu vermeiden.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölzbestand ist im Nordwesten im Mündungsbereich der Bachstraße in den Weg nach Kreut mit zwei Einzelbäumen vorhanden. Zwei weitere Einzelbäume stehen entlang dieses Weges nach Kreut direkt auf der Westgrenze des Änderungsgebietes und ein zusätzlicher Einzelbaum befindet sich an der Südgrenze des Änderungsgebietes an der Verbindungsstraße nach Kreut. Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden an der Bachstraße von einer kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Im Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen an.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Bachstraße im Norden, durch den Weg nach Kreut im Westen und die Verbindungsstraße nach Kreut, die in die Staatstraße (ST 2050) mündet. Südöstlich der bestehenden Einmündung ist in ca. 26,5 m Entfernung ein beschränkter Bahnübergang vorhanden.



Auszug aus der Satzung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“

Ziel ist es nun die vorgelegten Unterlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ zu billigen. Der gebilligte Vorentwurf würde das Fassungsdatum der heutigen Sitzung, den 26.07.2023 erhalten. Ebenfalls sollen die Unterlagen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben werden. Anhand diesem Verfahren können fachliche Stellungnahmen der jeweiligen Fachstellen sowie Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingeholt werden, deren Erkenntnisse in die weiteren Verfahren ggf. notwendige Untersuchungen und der Detailierungsgrade in die Umweltberichte einfließen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zu Kenntnis und beschließt, die vorgelegte Planung bzw. das ausgearbeitete Konzept vom 28.06.2023 der 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Niederroth-Richtung Kreut“ zu billigen. Der gebilligte Vorentwurf erhält das Fassungsdatum 26.07.2023.

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Das Ergebnis bzw. eingehende Stellungnahmen sind dem Marktgemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

**TOP 9 Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“;
Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbar-kommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen;
Satzungsbeschluss**

Sach- und Rechtslage:

In der 33. Sitzung des Bauausschusses am 20.03.2023 wurde im öffentlichen Teil der Sitzung der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.03.2023 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beauftragt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 19.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 11.04.2023. Sie wurden gebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 22.05.2023 abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt.

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.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis II.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse; Ziffern I. bis II):

VII. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 12.04.2023
- I.2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 12.04.2023
- I.3 Regierung von Oberbayern vom 12.04.2023
- I.4 bayernets GmbH vom 13.04.2023
- I.5 Gemeinde Vierkirchen vom 17.04.2023
- I.6 Gemeinde Weichs vom 17.04.2023
- I.7 Markt Altomünster vom 24.04.2023
- I.8 Regionaler Planungsverband München vom 04.05.2023
- I.9 Staatliches Bauamt Freising vom 04.05.2023
- I.10 Gemeinde Röhrmoos vom 11.05.2023
- I.11 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.05.2023
- I.12 IHK für München und Oberbayern vom 17.05.2023
- I.13 Eisenbahn-Bundesamt vom 17.05.2023
- I.14 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern vom 19.05.2023
- I.15 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck vom 22.05.2023
- I.16 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.05.2023
- I.17 Bayerisches Landeskriminalamt vom 24.05.2023

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

VIII. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwände

- II.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 12.04.2023
- II.2 Bayernwerk Netz GmbH vom 14.04.2023
- II.3 Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH vom 14.04.2023
- II.4 Landratsamt Dachau, Geoinformation vom 25.04.2023
- II.5 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 25.04.2023
- II.6 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023
- II.7 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 15.05.2023
- II.8 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023
- II.9 Wasserwirtschaftsamt München vom 22.05.2023

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB – Behördenbeteiligung

II.1 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 12.04.2023

„...
Mit Schreiben vom 11.04.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch über die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo informiert.
Bei Interesse können wir die Objekte mit Erdgas versorgen.
Das beigefügte Merkblatt (Schutzanweisung) ist zu beachten.
Im Bereich sind Erdgasleitungen vorhanden!
...“

[redaktioneller Hinweis: auf den Abdruck von Kartenausschnitten wird an dieser Stelle verzichtet; ggf. können die Informationen den Verfahrensunterlagen entnommen werden]

Beschluss:

Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs dargestellte Gasleitungsbestand wird redaktionell aktualisiert. Zu den Hinweisen in der Begründung besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Bayernwerk Netz GmbH vom 14.04.2023

„...
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

..."

[redaktioneller Hinweis: auf den Abdruck von Kartenausschnitten wird an dieser Stelle verzichtet; ggf. können die Informationen den Verfahrensunterlagen entnommen werden]

Beschluss:

Der Schutzstreifen an dem inzwischen stillgelegten Kabel wird aus der Planzeichnung herausgenommen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung eingearbeitet, somit besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.3 Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH vom 14.04.2023

„...“

im angefragtem Bereich:

Cyclostraße, Germany Markt Indersdorf

befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne.

Achtung!

Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.

Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen.

Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.

Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern.

Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden.

Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: <https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/> zur Verfügung.

...“

[redaktioneller Hinweis: auf den Abdruck von Kartenausschnitten wird an dieser Stelle verzichtet; ggf. können die Informationen den Verfahrensunterlagen entnommen werden]

Beschluss:

Das Glasfaser-Kabel liegt innerhalb der öffentlichen Straßenparzelle, so dass kein Handlungsbedarf zur Darstellung oder Sicherung der Leitung auf Privatgrundstücken im Bebauungsplan besteht. In die Begründung wird ein Hinweis auf den Leitungsbestand aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.4 Landratsamt Dachau, Geoinformation vom 25.04.2023

„...“

Zur Planzeichnung:

- *Die Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entspricht nicht den offiziellen im Amtsblatt Nr. 28, 71. Jahrgang (vom 12.11.2015) festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenzen. Abweichung vor allem westlich des Planungsgebiets.*
- *Um eine deutlichere Darstellung und damit eine Änderung des Planzeichens des Landschaftsschutzgebiets (LSG) bzw. der Landschaftsschutzgebietsgrenze wird gebeten, da die aktuelle Darstellung das Nachvollziehen der selbigen im Norden des Planungsgebiets sehr schwer möglich ist.*

...

[redaktioneller Hinweis: auf den Abdruck von Kartenausschnitten wird an dieser Stelle verzichtet; ggf. können die Informationen den Verfahrensunterlagen entnommen werden]

Beschluss:

Zur Planzeichnung:

- Die Kennzeichnung der Umgrenzung des Wasserschutzgebiets wird redaktionell korrigiert.
- Die nachrichtlich dargestellte Landschaftsschutzgebietsgrenze wird deutlicher dargestellt.

Die Abgrenzungen des Wasserschutzgebiets und des Landschaftsschutzgebiets reichen zwar an den Geltungsbereich heran, liegen jedoch außerhalb. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.5 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz vom 25.04.2023

„...“

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

In Ziffer 10.10 im Punkt Immissionsschutz wird mit dem Bauantrag ein qualifiziertes Schallschutzgutachten verlangt. Nach dem Urteil des VGH München vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600, ist dies jedoch nicht mehr zulässig.

Der amtliche Leitsatz des Urteils lautet:

„Die Festsetzung in einem Bebauungsplan, im Baugenehmigungsverfahren stets eine schalltechnische Berechnung vorlegen zu müssen, ist mangels Ermächtigungsgrundlage unwirksam. Als ein für die planerische Abwägung wesentliches Instrument zur Bewältigung des planbedingten Lärmkonflikts führt sie zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans.“

Wir fordern daher, diese Forderung aus den Festsetzungen zu streichen.

4. Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

1. *Aufgrund der in Ziffer 3. genannten Unzulässigkeit ist in die Hinweise einen Punkt Immissionsschutz aufzunehmen, der lautet:*

In Baugenehmigungsverfahren wird aller Voraussicht nach der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich werden. Zur Beschleunigung der Bearbeitung wird emp-

fohlen, dies dem Bauantrag bereits beizulegen. Bei Zweifelsfällen kann der techn. Umweltschutz kontaktiert werden.

2. *In der Begründung wird unter Ziffer 6 im 2. Absatz auf den geplanten Bau des D&D Centers sowie die Schließung der baul. Lücken hingewiesen – beide Vorhaben sind laut Luftbild bereits ausgeführt und sollten auch so beschrieben werden, ebenso ist der Übersichtslageplan des Deckblatts damit nicht mehr korrekt.*
3. *Im Umweltbericht wird auf S. 19 unter Ziffer 2.2.7 im 2. Absatz nur von Wohnbebauung im Außenbereich gesprochen, westl. befindet sich jedoch auch das per Bebauungsplan festgelegte allgemeine Wohngebiet. Wir bitten, dies anzupassen ...“*

Beschluss:

Zu 3. Einwendungen

Die Verschiebung der Festsetzung in die Hinweise ist rechtlich notwendig und wird daher vorgenommen.

Zu 4. Hinweise

1. Der Hinweis wird aufgenommen
2. Die Begründung wird korrigiert. Die aktuelle Katasterkarte wird im Bebauungsplan hinterlegt.
3. Umweltbericht: Der Textabsatz unter Kap. 2.2.7 wird entsprechend klargestellt und angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.6 Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 26.04.2023

„...“

zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Wir bitten, bei den konkreten Bauverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

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.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Markt Indersdorf, durch diese kann gesichert eine Gruppe gestellt werden. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Markt Indersdorf.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Lösswasserversorgung 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 gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

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

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2h bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

5. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

6. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschoss (8m) erreicht.

Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

...

Beschluss:

Die Stellungnahme entspricht in weiten Teilen der Stellungnahme vom 30.09.2019, zu der am 18.11.2019 im Bauausschuss folgender Beschluss gefasst wurde:

„Nach Feststellung des nachzuweisenden Grundschutzes zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband geklärt, was aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann. Im Süden des Geländes wurde

2017 die Anlage eines Sprinkler-Reservoirs genehmigt und errichtet. Damit ist die Löschwasserversorgung des Betriebs auf dem aktuellen Stand. Sollten mit zukünftigen Baumaßnahmen Erweiterungen notwendig werden, ist die notwendige Löschwasserversorgung seitens des Bauherrn entsprechend zu erweitern. Für das aktuelle Bauvorhaben ist der planenden Firma kein Handlungsbedarf bekannt.

Die Stellungnahme wird zur weiteren Beachtung in eigener Zuständigkeit an die Fa. Sumitomo weitergegeben.“

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die weiteren Aussagen der Kreisbrandinspektion werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Organisation auf dem Betriebsgelände bzw. die Baugenehmigungsebene. Eine Bebauungsplanänderung wird dadurch nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.7 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange vom 15.05.2023

”...“

- Begründung Punkt 3.2 Belange der Regional- und Landesplanung
Das aktuell gültige Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist aus dem Jahr 2020 außerdem gibt es einen Entwurf zum LEP 2022. Wir bitten darum, Punkt 3.2 der Begründung entsprechend an den das gültige LEP 2020 anzupassen, sowie ggf. das LEP 2022 zu zitieren, um klar darstellen zu können, dass die angesprochenen Ziele auch weiterhin seitens des LEP verfolgt werden.
- Begründung Punkt 6.2 Absatz 2 Maß der baulichen Nutzung
Ein Parkhaus ist für den nördlichen Bereich nicht angedacht. Wir bitten daher, die Begründung entsprechend anzupassen.
- Begründung Punkt 6 Planerisches Konzept und Festsetzungen
Die genannten Erweiterungsabsichten und Entwicklungsschritte sind bereits geschehen. Wir bitten, den Bebauungsplan mit seiner Begründung an die tatsächlich bestehende Bebauung anzupassen.
- Begründung Punkt 6.4 Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen
Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb lediglich empfohlen wird, Flachdächer als Gründach zu gestalten und dies nicht verpflichtend festgesetzt wird. Diese Regelung sollte nochmals überdacht werden.
- Festsetzung der Stellplatzflächen im Süden:
Wir bitten darum, die westliche Festsetzung der Stellplatzfläche im Planbereich südlich der Cyclostraße nochmals zu prüfen und als Fläche für Stellplätze auch nur jene auszuweisen, welche tatsächlich als Stellplatz genutzt wird.
- Festsetzung der Wandhöhe:
Wir empfehlen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung die Höhe baulicher Anlagen als in Form einer Wandhöhe anzugeben.
- Planzeichnung – bestehende Gebäude:
Die Planzeichnung und auch der Übersichtsplan sollte bezgl. der inzwischen bestehenden Gebäude angepasst werden
...“

Beschluss:

- Zu Begründung, Punkt 3.2:
Die Aussagen zum LEP sind in der Begründung zu aktualisieren.
- Zu Begründung, Punkt 6.2:
Die Begründung wird korrigiert.
- Zu Begründung Punkt 6:
Die Begründung wird korrigiert.

- Zu Begründung Punkt 6.4:
Auf dem Dach des zwischenzeitlich realisierten Neubaus wurden PV-Module installiert. Auf den Dächern des Altbestands kann nach Prüfung weder eine Dachbegrünung noch eine PV-Anlage angeordnet werden, da die Statik nicht danach ausgelegt wurde. Eine nachträgliche statische Ertüchtigung stellt einen hohen Eingriff in die Bausubstanz und die Betriebsabläufe dar, der wirtschaftlich nicht zumutbar oder vertretbar ist. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher verzichtet. An dieser Vorgehensweise wird zur Stärkung des Betriebsstandorts festgehalten. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.
- Zu Festsetzung der Stellplatzflächen:
Die Ausweisung der Fläche für Stellplätze an der westlichen Zufahrt zum Betriebsgelände umfasst sowohl die vorhandenen Stellplätze als auch die dazugehörige Zufahrt vor den Stellplätzen. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich gesehen, da der Bebauungsplan über den Bestand hinausgehend auch zukünftige Veränderungen auf dem Betriebsgelände steuern soll. Bei der Überprüfung ist aufgefallen, dass sich mit Errichtung der E-Ladesäulen an der östlichen Zufahrt die Abgrenzung der Stellplatzfläche geringfügig verändert hat. Die Flächenabgrenzung wird redaktionell angepasst.
- Festsetzung der Wandhöhe:
Die maximal zulässige Wandhöhe ist über die Regelungen des Bebauungsplans zur Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens und zur höchstzulässigen Gebäudehöhe in m ü. NHN als Höhenkote, einschließlich der Definition der Bezugspunkte, hinreichend definiert. Die Wandhöhe kann daraus ermittelt werden. Der rechtlichen Anforderung an eine ausreichende Bestimmtheit ist damit Rechnung getragen.
- Planzeichnung – bestehende Gebäude:
Die aktuelle Katasterkarte wird im Bebauungsplan hinterlegt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.8 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 15.05.2023

„...
3. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)*

*Zur Begründung (Punkt 7) und zum Umweltbericht (3.2): Innerhalb der Nebenfläche des Sprinkler-Reservoirbeckens hat sich seit den Ortsbegehungen 2019 ein Bestand der Wechselkröte (*Bufo viridis*) angesiedelt. Die europarechtlich geschützte Art (Anhang IV-Art der FFH-RL) ist in Bayern vom Aussterben bedroht (RLB1). Durch die geplanten Baumaßnahmen und Erweiterungen darf das Becken und der Bereich um dieses nicht beeinträchtigt werden. Es ist eine weitere Ortsbegehung anzusetzen, um die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG abzu prüfen. Ggf. sind Maßnahmen zu ergreifen, die verhindern, dass die Pionierart in die Baustellenbereiche einwandert (z.B. Krötenzaun).*

4. Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Auf S. 31 des Umweltberichts wird in der Tabelle von einer hohen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser ausgegangen. Im Absatz darunter steht im Widerspruch hierzu, dass auf keines der Schutzgüter bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen mit einer hohen Erheblichkeit zu erwarten sind.

...“

Beschluss:**Zu Einwendung zur Wechselkröte:**

Die Baumaßnahmen (einschließlich der Außenanlagen) sind zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen. Deshalb sind aktuell keine Maßnahmen zum Schutz der Wechselkröte während der Baumaßnahme erforderlich.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde könnte die Herstellung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche A1 zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG führen. Um dies ausschließen zu können, müsste eine Kartierung durchgeführt werden, die zu einer Verzögerung führen würde. Die Kartierung könnte erst im Frühjahr 2024 erfolgen. Daher wird dem Kompromissvorschlag gefolgt, die Fläche auch im Sinne des Artenschutzes zu gestalten. Die Vorgaben zum Entwicklungsziel und zu den Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden wie angeregt in den Bebauungsplan übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich ebenfalls weiterhin abgegolten ist.

Unter den Hinweisen des Bebauungsplans wird folgender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen:

Bei Baumaßnahmen im südlichen Teil des Firmengeländes ist rechtzeitig vor Baubeginn eine/n fachlich qualifizierte Experten/in einzuschalten. Ggf. werden dann Schutzmaßnahmen (z. B. Amphibien-Schutzzaun) notwendig.

Zu Hinweis zum Umweltbericht:

Der Textabsatz zu den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser (Kap. 2.3.2) wird an die Einstufung gemäß Tabelle 3 „Übersicht über die Eingriffserheblichkeit“ klargestellt und angepasst.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.9 Wasserwirtschaftsamt München vom 22.05.2023

„...“

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Überflutungen infolge von Starkregen

In Ziffer 3.3 der Satzung wird die Höhenkote des Rohfußbodens mit maximal 0,5 m über einer den Höhenbezugspunkten vorgegeben. Gleichzeitig unterscheiden sich die Geländehöhen allein im Bestandsgebäude um ca. 0,5 m.

Wir empfehlen daher unabhängig von den einzelnen Bezugspunkten, dass alle Gebäudeöffnungen wie Türschwellen, Lichtschächte, etc. mindestens 25 cm über der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche liegen, um das Eindringen von erheblichen Wassermengen im Starkregenfall zu vermeiden. Wir empfehlen eine entsprechende Ergänzung der Ziffer 3.3 der Satzung.

Zudem empfehlen wir eine Aufnahme der folgenden Punkte in die Hinweise der Satzung.

Vorschlag für Hinweise:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Tiefgaragen-

zufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Uns liegen keine Informationen zur vollständigen Entlassung der Altlastenverdachtsfläche vor. Nach unserer Kenntnis besteht keine Entlassung aus dem Altlastenkataster. Uns liegt auch kein vollständiger Sanierungsnachweis des überplanten Geländes vor. Zu den bisherigen Maßnahmen sind uns lediglich Grundwassermonitoring-Berichte bis zum Jahr 2005 bekannt. Daher können wir die Aussage auf S. 30 der Begründung, „die festgestellte Grundwasserbelastung wurde nachweislich signifikant verbessert bzw. besteht nicht mehr“ nicht bestätigen. Wir empfehlen, die erfolgten Sanierungsarbeiten mit dem Landratsamt Dachau abzustimmen. Falls ein Sanierungsnachweis vorliegt empfehlen wir dringend, eine Löschung der Altlastenverdachtsfläche 17.400.497 aus dem Altlastenkataster ABUDIS zu beantragen.

Zum Umgang mit der Altlast auf dem Planungsgebiet (Katasternummer in ABuDIS: 17.400.497) verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.10.2019. Die darin enthaltenen Vorgaben sind rechtlich bindend und sind entsprechend bei der Planung von Baumaßnahmen mit einzubeziehen.

Falls kein Sanierungsnachweis vorliegt empfehlen wir, vorab eine orientierende Untersuchung nach LfW Merkblatt 3.8/1 durchzuführen, um den vorhandenen Altlastenverdacht auszuräumen oder möglicherweise doch vorhandene Belastungen frühzeitig zu erkennen und dadurch erheblich Verzögerungen zu vermeiden.

Zusätzlich empfehlen wir die Übernahme folgender Formulierungen in die Satzung.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

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

...“

Beschluss:

Zu 1. Überflutungen infolge von Starkregen

Für die betrieblichen Abläufe ist eine höhengleiche Erweiterung erforderlich. Dazu wurde seines des Betriebs ein Höhenbezugspunkt festgelegt, der im Bebauungsplan eingetragen und als Planungsgrundlage verwendet wurde. Die Empfehlung wird aufgegriffen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (ausgenommen der Hinweis zum Schutz von Tiefgaragen). Ein Hinweis wird als ausreichend angesehen, da es im Eigeninteresse des Betriebs liegt, die Gebäude und technischen Anlagen vor eindringendem Wasser zu schützen und der Betrieb selbst eine Risikobewertung vornimmt. Für die Vorsorge stehen unterschiedliche Maßnahmen zur Verfügung, die vor dem Hintergrund der besonderen betrieblichen Anforderungen nicht unnötig eingeschränkt werden sollen.

Zu 2. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Betriebsgelände ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die in der Vergangenheit ergriffenen Sanierungsmaßnahmen wurden gemäß dem damaligen Standard dokumentiert und die Nachweise beim Landratsamt Dachau vorgelegt.

Im Rahmen der Errichtung des neuen Gebäudes im Osten des Firmengeländes wurden 2020 Bodenproben aus 5 Baggerschürfen untersucht. Die Ergebnisse der Deklarationsanalysen zeigen in allen Proben, dass der Boden rein natürlich und unbelastet ist. Die Messwerte liegen alle unter den Z0-Werten des Eckpunktepapiers (Bestätigung bfm.umwelt, vom 16.01.2020).

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise zum Umgang mit Auffälligkeiten des Bodens und zur Versickerung von Niederschlagswasser werden in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

IX. Satzungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Nachdem keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden und die erforderlichen, geringfügigen Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann der Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ zusammen mit den heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich nur redaktionelle Änderungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 20.03.2023. Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht betroffen, eine erneute Auslegung der Planunterlagen ist deshalb nicht erforderlich.

Der Marktgemeinderat billigt damit den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ in der Fassung vom 26.07.2023 mit Begründung unter Einarbeitung der heute beschlossenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen – der Plan erhält das Fassungsdatum 26.07.2023.

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ als Satzung.

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung die Satzung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

**TOP 10 Bauleitplanung;
6. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Sumitomo Cyclo“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung**

Sach- und Rechtslage:

In der 25. Sitzung des Marktgemeinderates am 27.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Solarpark Sumitomo Cyclo“ gefasst. In der 28. Sitzung des Marktgemeinderates am 9.11.2022 wurde der Entwurf 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 9.11.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde unter anderem die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Öffentliche Auslegung wurde dabei am 8.12.2022 öffentlich bekanntgemacht, die Auslegung fand in der Folge in der Zeit vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt. Ebenso erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 8.12.2022. Sie wurden gebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 20.01.2023 abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt.

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum heutigen Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum heutigen Tag der Sitzung nicht eingegangen.

Hinweis zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zum Sitzungsablauf:

Die beauftragten Planer haben zusammen mit der Verwaltung zu sämtlichen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Beschlussvorschläge erarbeitet (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis II.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis II):

X. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.12.2022
- I.2 bayernets GmbH, Schreiben vom 12.12.2022
- I.3 Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 12.12.2022
- I.4 Bayerisches Landeskriminalamt, Schreiben vom 13.12.2022
- I.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.12.2022
- I.6 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Schreiben vom 19.12.2022
- I.7 RPV Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 20.12.2022

- I.8 Gemeinde Röhrmoos, Schreiben vom 22.12.2022
- I.9 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 05.01.2023
- I.10 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.01.2023
- I.11 Gemeinde Weichs, Schreiben vom 12.01.2023
- I.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.01.2023
- I.13 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.01.2023
- I.14 Markt Altomünster, Schreiben vom 20.01.2023

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind innerhalb der Einwendungsfrist bis zum 20.01.2023 und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

XI. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

II.1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 12.12.2022

”...

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

...“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Inhalte der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Die PV-Anlage dient vorrangig der Versorgung des Gewerbebetriebs und wird mit einer separaten Stromleitung direkt verbunden. Inwiefern darüberhinausgehender, überschüssiger Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden soll oder kann, wird im Rahmen der Anlagenplanung geprüft und entschieden. Ggf. erforderliche Abstimmungen mit dem Bayernwerk bzw. Anträge werden seitens des Bauherrn rechtzeitig geführt bzw. gestellt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Eisenbah-Bundesamt, Schreiben vom 14.12.2022

”...

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des

Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ in Markt Indersdorf nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

...“

Beschluss:

Die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.3 Landratsamt Dachau, Brand- Katastrophenschutz, Schreiben vom 30.12.2022

”...“

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise, die teilweise bereits im Vorgriff auf die weiteren Bebauungsverfahren formuliert sind.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich 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.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Markt Indersdorf, durch diese kann eine Löschgruppe gestellt werden.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

3. Hilfsfristen

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Markt Indersdorf in der Regel eingehalten.

4. Löschwasserversorgung und -Rückhaltung, Ausrüstung der Feuerwehr

Solange neben den Haupt-Komponenten der Freiflächen-PV-Anlage (Module auf nicht-brennbaren Gestellen, Wechselrichter auf nichtbrennbaren Gestellen, Transformatorstation für die Netzeinspeisung etc.) 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. 20

m 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 in Abhängigkeit von der Art und Nutzung der Gebäude 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.

5. 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.

6. Betreiber-Hinweisschild:

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

7. 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 Herr Sebastian

Lang im Landratsamt Dachau (sebastian.lang@lra-dah.bayern.de), Telefon 08131 74-441) 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.

...“

Beschluss:

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle betreffen nachfolgende Planungsebenen, vorrangig die Objekt- bzw. Anlagenplanung. Sie werden daher an den Bauherren weitergegeben und sind, insbesondere im Rahmen der Bauantragstellung, zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.4 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 10.01.2023

”...“

Planfassung:

In der Planfassung ist ein nicht weiter bezeichneter Bereich im Osten der gepl. Änderung mit dem Planzeichen für den Geltungsbereich eingetragen, der u.E. nicht zum Geltungsbereich gehört. Wir bitten, diesen aus der Planfassung zu streichen.

Begründung:

Unter Ziffer 6, Unterpunkt Standortalternativen, wird eine möglicherweise bestehende Blendwirkung der Anlage verneint, ohne dass diese explizit geprüft worden ist. Das hier ein Parallelverfahren durchgeführt wird, werden wir im Rahmen der Bauleitplanung eine derartige Prüfung verlangen, da ohne diese eine Blendwirkung auf das direkt nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) im Ortsteil Engbrechtsmühle nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte eine solche vorliegen, kann aber durch eine Verringerung oder andere Ausrichtung der Solarmodule leicht Abhilfe geschaffen werden. Wir bitten dies in der o.g. Ziffer zu vermerken.

Umweltbericht:

In Ziffer 3.1.7, Schutzgut Mensch und Gesundheit, wird wie vorgeannt ebenfalls eine Blendwirkung ausgeschlossen, dabei aber nur auf das 400 m im Westen gelegene WA abgestellt. Das direkt angrenzende WA (s.o.) wurde in dieser Ziffer nicht beachtet. Wie vorher beschrieben, werden wir im Rahmen der Bauleitplanung eine derartige Prüfung verlangen, da ohne diese eine Blendwirkung auf das direkt nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) im Ortsteil Engbrechtsmühle nicht ausgeschlossen werden kann.

Ebenfalls sind unzulässige Lärmeinwirkungen durch Wechselrichteranlagen denkbar, welche aber durch geeignete Anlagen sowie deren passende Aufstellorte vermieden werden können.

Wir bitten, beides in der o.g. Ziffer sowie in der Zusammenfassung in Ziffer 7 zu vermerken.

Eine Betroffenheit der Cyclostraße durch Blendwirkung ist ebenfalls denkbar, liegt aber nicht in unserer Zuständigkeit. Wir bitten daher, wenn noch nicht erfolgt, den Straßenbaulastträger mit im Verfahren zu beteiligen.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

...“

Beschluss:**Zu Planfassung:**

Die Planzeichnung wurde geprüft und ist in der vorgelegten Form korrekt. Möglicherweise ist der Geltungsbereich am Rand des Gemeindegebiets gemeint, der im Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde so dargestellt ist und von der vorliegenden Flächenutzungsplanänderung nicht betroffen ist.

Zu Begründung:

Die Begründung wird aktualisiert, da inzwischen ein Blendgutachten vorliegt und zur Vermeidung von Blendwirkungen eine Südausrichtung gewählt wurde. Der Belang ist weiterhin auf den nachfolgenden Planungsebenen zu bearbeiten; das Blendgutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Zu Umweltbericht:

Der Umweltbericht wird aktualisiert, da inzwischen ein Blendgutachten vorliegt und zur Vermeidung von Blendwirkungen eine Südausrichtung gewählt wurde. Die Blendung des Straßenverkehrs wurde ebenfalls geprüft. Der Belang ist weiterhin auf den nachfolgenden Planungsebenen zu bearbeiten; das Blendgutachten wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Der Hinweis auf mögliche Lärmeinwirkungen durch Wechselrichteranlagen wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.5 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 12.01.2023

- ”...“
- *Die Ausweisung einer Freiflächenfotovoltaikanlage wird - um eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten – seitens des Landratsamtes Dachau ausdrücklich begrüßt.*
 - *Begründung Pkt. 4.1 / Umweltbericht Pkt. 2.1:
Es wird empfohlen hier ggf. zusätzlich den Entwurf des LEP 2022 zu zitieren, um darzustellen, dass die angesprochenen Ziele auch weiterhin seitens des LEP verfolgt werden.*
 - *Wurde im Vorfeld geprüft, ob eine Photovoltaikanlage auf den Firmengebäuden möglich ist? Diese Möglichkeit würde einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entgegenkommen. Sollte eine PV-Anlage auf den Firmendächern nicht möglich sein, da sollte hierzu in der Begründung eine kurze Erläuterung der Gründe aufgenommen werden.*
- ...“

Beschluss:

- **Zu Begründung Pkt. 4.1 / Umweltbericht Pkt. 2.1:**
Das Landesentwicklungsprogramm LEP wurde zum 01.06.2023 geändert; die Inhalte der Begründung werden daher aktualisiert; wesentliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
- Auf dem Dach des kürzlich realisierten Neubaus auf dem Firmengelände wurden PV-Module installiert. Auf den Dächern des Altbestands kann nach Prüfung keine PV-Anlage angeordnet werden, da die Statik nicht danach ausgelegt wurde. Eine nachträgliche statische Ertüchtigung stellt einen hohen Eingriff in die Bausubstanz und die Betriebsabläufe dar, der wirtschaftlich nicht zumutbar oder vertretbar ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.6 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.01.2023

”...“

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Im neuen Flächennutzungsplan fehlt die Signatur für die erhaltenswerte Gehölzgruppe an der südöstlichen Flurstücksgrenze.

Auf die naturschutzfachlichen Maßgaben zum Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ in Markt Indersdorf wird verwiesen.

...“

Beschluss:

Die erhaltenswerte Gehölzgruppe wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.7 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Indersdorf, Schreiben vom 17.01.2023

”...“

Der Bund Naturschutz nimmt zu der Bebauungsplan-Änderung wie folgt Stellung:

Die Planung fügt sich gut in die Vorgaben des Regionalplan bzgl. „Klimawandel und Lebensgrundlagen“. Sie trägt zur verbrauchsnahe Energieerzeugung bei. Noch besser wäre allerdings die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen auf Gebäuden, wie denen des Cyclo-Werksgebietes.

Die Anlage des Solarparks auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche ist v.a. ein Verlust von gutem Boden für die Landwirtschaft. Eine Aufständerung der Solarpaneele, so dass darunter eine Bewirtschaftung möglich ist (Agrovoltaik), brächte allerdings eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung für die im Nordteil des Planungsgebiets gelegenen Häuser und ihre Gärten.

Aus Naturschutz-Perspektive dient der Solarpark nicht nur der Erzeugung erneuerbarer Energie, sondern kann, so wie er geplant ist, auch der Erhöhung der Artenvielfalt dienen: Wir begrüßen die geplante Eingrünung des Solarparks mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Nordwesten und mit einigen Gehölzen (d. h. Sträuchern) im Süden sowie den Plan eines umlaufenden Extensivstreifens, also einer offenen Fläche mit Strukturen aus Totholz, Steinhäufen, Wurzelstöcken. Für die Sträucher/Gehölze sollten unbedingt Wildformen gewählt werden. Der inzwischen sehr gut eingewachsene Solarpark bei Wöhr ist ein gutes Modell; das zeigen die vielen Vögel und Vogelarten, die man dort beobachten kann. Die in der Begründung vorgenommene Bestimmung der Strukturelemente der Extensiv-Flächen sollte auf jeden Fall eingehalten werden.

Bei der Einsaat unter den Paneelen ist für die Mischung aus vielen verschiedenen autochthonen (Wild-)Gräsern und Kräutern (zusätzlich zur Planung) darauf zu achten, dass sie z.T. eine gewisse Verschattung vertragen. Die vorgesehene 1-2sschürige Mahd zwischen und unter den Paneelen nur zweimal jährlich, mit insektenfreundlichen Mähwerk und Entfernen des Mähguts ist vorbildlich. Allerdings sollte mindestens ein Teil des Aufwuchses über den Winter stehen bleiben, damit Insekten in Stängeln und Samen überwintern und sich fortpflanzen können. Das gleiche gilt für den Extensivstrei-

fen: Auch da sollte ein Teil der Gräser und Kräuter über den Winter stehen bleiben. Die Mahd sollte dann im Frühjahr erfolgen und das Mähgut abtransportiert werden.

Insofern wäre der Solarpark wirklich ein Gewinn für die Natur – wenn die Planung wirklich genau umgesetzt und die Aufrechterhaltung kontrolliert würde. Leider ist die im Nordwesten eingezeichnete Ausgleichsfläche für das Gewebegebiet der Cyclo Bebauungsplan Nr. 91 in der derzeitigen Realität nicht erkennbar, und auch in der vorliegenden Planung ist deren naturfreundliche „ausgleichende“ Gestaltung nicht zu ersehen. Was wurde da festgelegt? Es ist umzusetzen!

...“

Beschluss:

Zur Errichtung von PV-Modulen auf den Betriebsgebäuden

Auf dem Dach des zwischenzeitlich realisierten Neubaus auf dem Firmengelände wurden PV-Module installiert. Auf den Dächern des Altbestands kann nach Prüfung keine PV-Anlage angeordnet werden, da die Statik nicht danach ausgelegt wurde. Eine nachträgliche statische Ertüchtigung stellt einen hohen Eingriff in die Bausubstanz und die Betriebsabläufe dar, der wirtschaftlich nicht zumutbar oder vertretbar ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zur Gehölzauswahl 9.2.3 und 9.2.4, Zu 9.2.2 Mahdregime

Die Anregungen betreffen nicht die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung, sondern des Bebauungsplans und werden dort geprüft.

Zum Bebauungsplan Nr. 91

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Ausgleichsflächen innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme herzustellen sind. Da gerade die Ausgleichsfläche zum letzten Verfahrensschritt ausgetauscht wurde, konnte noch keine Umsetzung erfolgen. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist von einem nachholen und zeitnahen Umsetzen auszugehen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck, Schreiben vom 20.01.2023

”...“

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

Bereich Landwirtschaft:

[1]

Landwirtschaftliche Belange sind bei dem Vorhaben in besonderem Maße betroffen, daher sind die nachfolgenden Aspekte im Bebauungsplan mitaufzunehmen bzw. bei den Planungen zu berücksichtigen.

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.

[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 müssen 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 Fahrzeugen (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.

[3]

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

[4]

Grundsätzlich ist 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 Verlotungen 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.

[5]

*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 100%. Eine Anreicherung mit dem Schwermetall wäre, insbesondere bei, wie vorgeschrieben, extensiver Nutzung der Fläche, zu erwarten und kann damit 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 Staatsministerium 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.

[6]

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 landesplaneri-

scher Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist die Anlage nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Nach Rückbau der Anlage ist der naturschutzfachliche Ausgleich hinfällig, die Anlagenfläche sowie die Ausgleichsflächen sind daher wieder einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung in möglichst vollem Umfang (siehe späterer Hinweis Hecke) zuzuführen. Das Bewirtschaftungs- bzw. Pflege- und Ausgleichskonzept für die Zeit der Nutzung der Fläche als PV-Anlage ist darauf auszurichten.

[7]

Eine extensive Wiese auf der Fläche unter und zwischen den Modulen ist so zu bewirtschaften, dass sich die Wiese nicht zu einem arten- und strukturreichen Dauergrünland nach Art 23. Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 entwickelt, da sie sonst ein geschütztes Biotop ist (Verbote nach §30 Abs. 2 BNatSchG) und somit die Fläche langfristig nicht mehr in vergleichbarer Weise landwirtschaftlich genutzt werden kann, wie es aktuell der Fall ist (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 BayNatSch 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.

[8]

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 Biodiversitäts-Konventionen 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.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bebauungsflächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen 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.

[9]

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.

[10]

Bzgl. der Anlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche später nicht wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, da die Hecke dann voraussichtlich nach Art. 16 (1) BayNatSchG geschützt sein wird. Um Beeinträchtigungen von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden, sollten die geplanten Hecken nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze angelegt werden. Zudem ist dann eine Pflege der Hecke ohne Betreten der Nachbarfläche jederzeit problemlos möglich. Möglichen Nachbarschaftskonflikten kann im Vorhinein begegnet werden. Wir empfehlen einen Abstand von 3 Metern.

[11]

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.

[12]

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität grundsätzlich Ausschlussflächen sind, sprich eine Photovoltaiknutzung nicht erfolgen soll. Wie im Umweltbericht beschrieben, weist die überplante Fläche durchschnittliche Bodenqualitäten auf. Zwar liegt der gewichtete Mittelwert der Fläche knapp unter dem Durchschnitt, jedoch würden wir es begrüßen, wenn der deutlich über dem Durchschnitt liegende Teil der Fläche nicht bebaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würde. Dies wäre unseres Erachtens in der Praxis gut umsetzbar, er könnte wie bisher gemeinsam mit der angrenzenden Flurnummer 954 bewirtschaftet werden. In folgender Abbildung ist gut zu erkennen, dass sich Fl.Nr.: 952 gut unterteilen ließe (entlang der braunen Linie in Verlängerung der Grundstücksgrenze zu 952/2):

- der östliche Bereich: Photovoltaiknutzung

- der westliche Bereich: weiterhin Landwirtschaftliche Produktion



Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind bei den Planungen nicht betroffen.

...

Beschluss:

Zu [1], [2], [4], [5], [6], [7], [8], [9], [10], [11]

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung und werden auf Bebauungsplanebene geprüft.

Zu [3]

Das Glonntal insgesamt ist als große zusammenhängende Kaltluftentstehungsfläche mit guten Durchlüftungsmöglichkeiten in den vorherrschenden Windrichtungen anzusehen. Die Aufheizeffekte können damit stark eingegrenzt und Wirkungen auf benachbarte Flächen ausgeschlossen werden (s. Umweltbericht). Mit dem vorgesehenen umlaufenden Extensivstreifen, teilweise mit Bepflanzung von Bäumen und Strauchgruppen, wird ein weiterer Beitrag dazu geleistet, dass es zu keiner Beeinträchtigung benachbarter Flächen kommt. Mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist damit aus Sicht der Marktgemeinde ein ausreichender Ausgleich erzielt.

Zu [12]

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung möglicher Blendwirkungen ist eine Südausrichtung der Module erforderlich, die aufgrund einer ungünstigeren Verwertung zu einer Vollbelegung der Fläche führt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

XII. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in die 6. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet, sodass der Marktgemeinderat die Planung unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen mit dem Fassungsdatum 26.07.2023 billigt.

Anschließend ist das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach Durchführung des Verfahrens sind die Unterlagen dem Marktgemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich Änderung und Ergänzungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 9.11.2022.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung sowie der Umweltbericht sind ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Einwendungen anzupassen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen mit dem Fassungsdatum 26.07.2023 gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

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

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

**TOP 11 Bauleitplanung;
Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“;
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung;
Billigung des Planentwurfs mit Änderungen und Ergänzungen;
Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – öffentliche Auslegung**

Sach- und Rechtslage:

In der 25. Sitzung des Marktgemeinderates am 27.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ gefasst. In der 28. Sitzung des Marktgemeinderates am 9.11.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 9.11.2022 gebilligt. Gleichzeitig wurde unter anderem die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Öffentliche Auslegung wurde dabei am 8.12.2022 öffentlich bekanntgemacht, die Auslegung fand in der Folge in der Zeit vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt. Ebenso erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen mit Schreiben vom 8.12.2022. Sie wurden gebeten im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine Stellungnahme bis zum 20.01.2023 abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden nunmehr sachgerecht erörtert und die vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt.

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind bis zum Ende der Beteiligungsfrist und darüber hinaus bis zum heutigen Tag der Sitzung nicht eingegangen.

Hinweis zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):
Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zum Sitzungsablauf:

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 (Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren, Ziffern I. bis II.). Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, dass jeweils die Einzelabstimmung erfolgt.

Beschlussvorschläge der Verwaltung (Einzelbeschlüsse, Ziffern I. bis II):

XIII. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen ohne Anregungen oder Einwände

- I.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.12.2022
- I.2 bayernets GmbH, Schreiben vom 12.12.2022
- I.3 Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 12.12.2022
- I.4 Bayerisches Landeskriminalamt, Schreiben vom 13.12.2022
- I.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.12.2022
- I.6 Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Schreiben vom 19.12.2022

- I.7 RPV Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 20.12.2022
- I.8 Gemeinde Röhrmoos, Schreiben vom 22.12.2022
- I.9 Staatliches Bauamt Freising, Servicestelle München, Schreiben vom 05.01.2023
- I.10 IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.01.2023
- I.11 Gemeinde Weichs, Schreiben vom 12.01.2023
- I.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.01.2023
- I.13 Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.01.2023
- I.14 Markt Altomünster, Schreiben vom 20.01.2023

Weitere Schreiben ohne Stellungnahme oder Einwendungen sind innerhalb der Einwendungsfrist bis zum 20.01.2023 und darüber hinaus bis zum Tag der heutigen Sitzung des Marktgemeinderates am 26.07.2023 nicht eingegangen. Die Schreiben werden bei den Verfahrensakten dauerhaft aufbewahrt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

XIV. Schreiben von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und von Nachbarkommunen mit Anregungen oder Einwänden

II.1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 12.12.2022

”...

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

...“

Beschluss:

Die PV-Anlage dient vorrangig der Versorgung des Gewerbebetriebs und wird mit einer separaten Stromleitung direkt verbunden. Inwiefern darüberhinausgehender, überschüssiger Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden soll oder kann, wird im Rahmen der Anlagenplanung geprüft und entschieden. Ggf. erforderliche Abstimmungen mit dem Bayernwerk bzw. Anträge werden seitens des Bauherrn rechtzeitig geführt bzw. gestellt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.2 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 14.12.2022

”...

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten

Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ in Markt Indersdorf nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

...“

Beschluss:

Die Koordinierungsstelle der Deutschen Bahn wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.3 Landratsamt Dachau, Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 01.01.2023

”...“

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise, die teilweise bereits im Vorgriff auf die weiteren Bebauungsverfahren formuliert sind.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich 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.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Markt Indersdorf, durch diese kann eine Löschgruppe gestellt werden.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

3. Hilfsfristen

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Markt Indersdorf in der Regel eingehalten.

4. Löschwasserversorgung und -Rückhaltung, Ausrüstung der Feuerwehr

Solange neben den Haupt-Komponenten der Freiflächen-PV-Anlage (Module auf nicht-brennbaren Gestellen, Wechselrichter auf nichtbrennbaren Gestellen, Transformatorstation für die Netzeinspeisung etc.) 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. 20 m 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 vorzulegen den 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 in Abhängigkeit von der Art und Nutzung der Gebäude 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.

5. 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.

6. Betreiber-Hinweisschild:

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

7. 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 Herr Sebastian Lang im Landratsamt Dachau (sebastian.lang@lra-dah.bayern.de), Telefon 08131 74-441) abzustimmen. Für das Objekt wird in Zusammenarbeit mit der Brandschutzdienst-

stelle eine Objektübersicht nach den Standards im Landkreis Dachau erstellt, in dem unter anderem die Ansprechpartner und Erreichbarkeiten des Betreibers aufgeführt werden.

...“

Beschluss:

Zur Versorgung des Gebiets mit Löschwasser kann auf das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz zurückgegriffen werden. In Engelbrechtsmühle stehen mehrere Entnahmestellen des zuständigen Zweckverbands zur Wasserversorgung (Alto-Gruppe) zur Verfügung. Auf dem Betriebsgelände der Fa. Sumitomo Cyclo steht im Süden ein Sprinkler-Reservoirbecken mit einem Volumen von rund 1.250 m³ zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung wird daher im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend gesichert angesehen. Sie muss im Rahmen der weiteren Anlagenplanung geprüft und ggf. bedarfsorientiert seitens des Betriebs erweitert oder angepasst werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Sie werden an den Bauherren bzw. die Anlagenplanung zur weiteren Beachtung weitergegeben. Im Rahmen der Anlagenplanung sind auf Baugenehmigungsebene die erforderlichen Nachweise zum Brandschutz zu erbringen. Darüber hinaus ist der Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht betroffen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.4 Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 11.01.2023

”...“

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen **und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Begründung:

- Unter Ziffer 2, Bauleitplanung, wird im ersten Satz auf den FNP eingegangen, dies ist bitte in Bebauungsplan ändern.
- Unter Ziffer 6, Planerisches Konzept (und im ganzen Plan nur an dieser Stelle), wird im 3. Absatz der Zubau von Speichermöglichkeiten, eines Wasserstoffelektrolyseurs sowie eines BHKW zur Rückverstromung aufgelistet. Soweit es sich hier nicht um einen redaktionellen Fehler handelt, ist zur Errichtung und zum Betrieb der aufgelisteten Anlagen Folgendes zu beachten:

Eine Wasserstoffelektrolyse fällt unter Nr. 4. 1 .2 des Anhang 1 der 4. BImSchV. Wir weisen darauf hin, dass für die Anlage zur Herstellung von Wasserstoff durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang ein förmliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Belange des Immissionsschutzes näher zu prüfen.

Ein industrieller Umfang ist gegeben, wenn der Wasserstoffelektrolyseur eine Leistung von 100 kW sowie die Wasserstofflagerung 100 kg überschreitet.

Grundsätzlich ist sonst 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.

Der Betrieb eines BHKW geht mit Lärmemissionen einher, die spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Sinnvoller wäre es, bereits im Bebauungsplanverfahren einen Bereich zur Aufstellung des BHKW festzulegen, an dem die prognostizierten Emissionen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Immissionsorten führen. Dies ist in einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Die aufgelisteten Punkte sind bei Bedarf noch in die Ziffer 8.1 bzw. 11 sowie den Umweltbericht aufzunehmen.

- *Unter Ziffer 8.1, Umweltschutz sowie Ziffer 11, Zusammenfassung, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung verneint. Eine möglicherweise bestehende Blendwirkung der Anlage wird nicht erwähnt, eine Prüfung dieser ist nicht vorgesehen. Ohne eine explizite Prüfung der evtl. Blendwirkung der Anlage kann diese Aussage u.E. nicht getroffen werden. Daher ist eine derartige Prüfung durch einen Gutachter durchzuführen, da ohne diese eine Blendwirkung auf das direkt nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) im Ortsteil Englbrechtsmühle nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte eine Blendwirkung vorliegen, kann durch eine Verringerung oder andere Ausrichtung der Solarmodule leicht Abhilfe geschaffen werden. Wir bitten, eine Blendwirkungsprüfung zu veranlassen und dies und deren Ergebnisse in den o.g. Ziffern zu vermerken.*

Festsetzungen:

Da ein Blendgutachten erstellt werden muss, ist die Festsetzung 6.1, von den Modulen darf keine Blendwirkung ausgehen, nicht mehr erforderlich, da die Module bei gesetzlich relevanter Blendwirkung anders ausgerichtet werden müssen.

Sollte mit dieser Auflage gemeint sein, dass überhaupt keine Blendwirkung von den Modulen ausgehen darf, ist dies dem Gutachter mitzuteilen, damit im Gutachten Maßnahmen getroffen werden können, um dies sicherzustellen. Sonst werden 30 min / Tag bzw. 30 h /Jahr als zumutbar angesehen.

Hinweise:

In Hinweis 4 wird auf möglich Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen, die zu dulden seien. Da der Anlieger ein Solarpark ist, sind hier u.E. Lärm- und Geruchsimmissionen zu streichen, da diese keine Beeinträchtigungen innerhalb des Solarparks hervorrufen können.

Umweltbericht:

- In Ziffer 3.1.7, Schutzgut Mensch und Gesundheit, wird wie vorgenannt ebenfalls eine Blendwirkung ausgeschlossen, dabei aber nur auf das 400 m im Westen gelegene WA abgestellt. Das direkt angrenzende WA (s.o.) wurde in dieser Ziffer nicht beachtet. Wie vorher beschrieben, fordern wir ein Blendgutachten, was in diesem Unterpunkt auch mit Bezug auf das angrenzende WA und dessen Resultaten aufgenommen werden soll.

Ebenfalls sind unzulässige Lärmeinwirkungen durch Wechselrichteranlagen denkbar, welche aber durch geeignete Anlagen sowie deren passende Aufstellorte vermieden werden können. Da die genauen Ausführungen/Lärmemissionen im Bebauungsplanverfahren meist noch nicht bekannt sind, kann diese Problematik im Baugenehmigungsverfahren bearbeitet werden. Dies bitten wir, noch in Ziffer 3.1.7 unter „Bewertung“ mit einzufügen.

Wir bitten, die Resultate ebenfalls in der Zusammenfassung in Ziffer 7 zu vermerken.

- *In Ziffer 3.1.10, weitere umweltbezogene Auswirkungen, wird auf Auswirkungen infolge von verschiedenen Emissionen hingewiesen, hier ist die Formulierung auf den FNP gewählt, bitte auf die Belange des Bebauungsplans ändern.*

Eine Betroffenheit der Cyclostraße durch Blendwirkung ist ebenfalls denkbar, liegt aber nicht in unserer Zuständigkeit. Wir bitten daher, wenn noch nicht erfolgt, den Straßenbaulastträger mit im Verfahren zu beteiligen.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm.

...“

Beschluss:

Zu Begründung:

Ziffer 2 wird redaktionell korrigiert.

Ziffer 6 wird nach Abstimmung mit der Anlagenplanung aktualisiert:

Nach derzeitigem Sachstand der Anlagenplanung werden ausgenommen einer Trafostation keine weiteren technischen Anlagenteile auf der Fläche untergebracht. Da der technische Fortschritt und die Entwicklung der Stromversorgung jedoch nicht absehbar sind, soll der Bebauungsplan über den aktuellen Planungsschritt hinaus weitere technische Ausstattungsmöglichkeiten offenhalten. Dies ist möglich, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die erforderlichen Bau- oder BImSchG-Genehmigungen sind dann gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu gegebener Zeit zu beantragen. Die Begründung wird aktualisiert.

Zu Ziffer 8.1 / Ziffer 11

Das zwischenzeitlich erarbeitete Blendgutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die Ergebnisse und die getroffenen Maßnahmen werden in die Begründung wie folgt aufgenommen:

„Das Gutachten basiert zunächst auf der ursprünglichen Planung, die Module in Ost-West-Orientierung auszurichten (Version 1.0). Diese Orientierung wurde bevorzugt, da sie im Tagesgang mit der Stromlast des Gewerbebetriebs besser harmoniert als eine Südorientierung und die Anlage damit verkleinert werden konnte.

Der Zusammenfassung zur Untersuchung der Ost-West-Ausrichtung ist zu entnehmen, dass aufgrund einer erheblichen Blendwirkung in Richtung Nachbarschaft blendreduzierende Maßnahmen empfohlen werden. Bei Umsetzen der empfohlenen Maßnahmen findet keine erhebliche Blendwirkung statt. Der Straßenverkehr wird keinen gefährlichen Blendungen durch die PV-Anlage ausgesetzt.

Aus Maßnahme empfiehlt das Gutachten die Drehung der Modultische mit Ausrichtung der Module nach Süden. Eine entsprechende Änderung der Planung wurde vorgenommen, die auch eine Vollbelegung der überbaubaren Fläche nach sich zieht.

Zehndorfer Engineering hat die Südorientierung evaluiert (Version 2.0), und gutachterlich bestätigt, dass mit der geänderten Ausrichtung am IP1 keine Blendung mehr stattfindet. Am östlichen Ortsrand von Indersdorf – Kloster findet ebenfalls keine Beeinträchtigung statt. Ferner kann eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der Cyclostraße ausgeschlossen werden.

Weitere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Damit können erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.“

Zu Festsetzungen:

Festsetzung Nr. 6.1 wird wie angeregt geändert und der 1. Satz der Festsetzung herausgenommen. Sie ist vor dem Hintergrund des Blendgutachtens und der getroffenen Maßnahmen nicht mehr erforderlich.

Zu Hinweise:

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Felder kann es zu verschiedenen Immissionen und daraus resultierenden Beeinträchtigungen kommen. Da es sich lediglich um einen Hinweis handelt, ist eine dezidierte Prüfung möglicher Folgen und deren Bewertung nicht erforderlich. Der Hinweis entspricht ferner der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und verbleibt damit im Bebauungsplanentwurf.

Zu Umweltbericht:

Zu Ziffer 3.1.7, Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das zwischenzeitlich erarbeitete Blendgutachten wird in der Begründung inhaltlich berücksichtigt. Die Ergebnisse und die getroffenen Maßnahmen werden ebenfalls in den Umweltbericht aufgenommen (s.o.).

Damit können erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

zu Ziffer 3.1.10, weitere umweltbezogene Auswirkungen

Die Formulierung wird auf die Belange des Bebauungsplans geändert.

Verkehrskritische Punkte wurden ebenfalls im Blendgutachten betrachtet. Die Ergebnisse und die ggf. getroffenen Maßnahmen werden ebenfalls in den Umweltbericht aufgenommen (s.o.).

Für die Cyclostraße als Gemeindestraße ist die Marktgemeinde selbst zuständig.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.5 Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, Schreiben vom 12.01.2023

- „...“
- *Die Ausweisung einer Freiflächenfotovoltaikanlage wird - um eine klimafreundliche, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung zu gewährleisten – seitens des Landratsamtes Dachau ausdrücklich begrüßt.*
 - *Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Nutzung gern. § 9 Abs. 2 BauGB nur für einen bestimmten Zeitraum als zulässig festgesetzt werden sollte. Die Folgenutzung sollte dann ebenfalls festgesetzt werden.*
 - *Begründung Punkt 4.1 / Umweltbericht Punkt 2.1:
Es wird empfohlen hier ggf. zusätzlich den Entwurf des LEP 2022 zu zitieren, um darzustellen, dass die angesprochenen Ziele auch in Zukunft verfolgt werden.*
 - *In der Begründung unter Punkt 3.2 Abs. 5 wird angesprochen, dass der wassersensible Bereich des Glonntals im Norden, Osten und Westen bis an das Plangebiet heranreicht. Laut Planzeichnung überschneidet sich jedoch – zumindest im Westen - der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem wassersensiblen Bereich. Es wird empfohlen hier den Geltungsbereich anzupassen.*
 - *Es wird empfohlen, für die Nebengebäude (Trafo, Unterbringung des Speichermediums, Schuppen für Grünpflege) eine Gesamtgrundflächenzahl festzusetzen.
Damit soll dem Umstand begegnet werden, dass keine allzu großen Baukörper entstehen. Wenn möglich, sollten die Nebengebäude in der Planzeichnung dargestellt werden.*
- ...“

Beschluss:

- Es ist davon auszugehen, dass die Anlage in Betrieb bleibt, solange die gewerbliche Nutzung aktiv betrieben wird. Da die gewerbliche Nutzung selbst nicht befristet ist, wird auch für diesen Teil des Betriebs keine Notwendigkeit einer Befristung gesehen. Die Rückbauverpflichtung ist vertraglich geregelt, sodass hierzu im Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

- Die Bezüge zum LEP 2013, mit LEP-Teilfortschreibung 2023, sind jeweils zu aktualisieren und in Begründung und Umweltbericht abzugleichen. Die Strukturkarte ist ebenfalls zu aktualisieren.
- Der wassersensible Bereich wird seitens des Landesamtes für Umwelt nur mit einer gewissen Unschärfe in der Abgrenzung zur Verfügung gestellt, da die Datenlage momentan noch nicht genauer ist. Von daher ist die Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs – im Bebauungsplan lediglich als Hinweis enthalten – nicht exakt zu verstehen. Die Abgrenzung berührt an einem Punkt den Geltungsbereich. Weder aus inhaltlicher noch aus formalen Gesichtspunkten ist eine Angleichung des Geltungsbereichs an den wassersensiblen Bereich erforderlich.
- Eine Begrenzung der Nebengebäude auf eine Grundfläche in Summe max. 90 m² wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Um die planerische und technische Optimierung der Anlagenplanung nicht unnötig einzuschränken, wird von einem separaten Bau- raum für die Nebengebäude abgesehen. Die festgelegte Baugrenze wird als ausreichend angesehen; klarstellend wird ergänzt, dass innerhalb der Fläche für die Randein- grünung „Extensivstreifen“ keine Nebenanlagen zulässig sind.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.6 Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.01.2023

„...“

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplangebiet kann ein Vorkommen ackerbrütender Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Nördlich der Cyclostraße grenzt die Feldvogelkulisse des Kiebitzes an. Fundpunkte aus der Artenschutzkartierung zur Feldlerche sind ebenso in der näheren Umgebung verzeichnet.

Da durch die Umsetzung des Bauvorhabens Flächen beansprucht werden und Offen- landlebensräume beeinträchtigt werden, ist es daher notwendig in einer speziellen ar- tenschutzrechtlichen Prüfung (saP) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen **und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sach- komplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

Einige Punkte sind im Bebauungsplan zu ergänzen:

- *Artenlisten mit einer Auswahl an heimischen Bäumen und Sträuchern*
- *die Maßnahmenbeschreibung zur Ausgleichsfläche.*
- *die Darstellung der erhaltenswerten Gehölzgruppe an der südöstlichen Flur- stücksgrenze*
- *die Darstellung der technischen Einrichtungen/Gebäude auf dem Gelände*

Zu 9.2.1 und 9.2.2 im Bebauungsplan

- *Es ist extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen, das sich in Arten- und Strukturausstattung am Biototyp "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (BNT G212) orientiert.*
- *Die Flächen sind maximal zwei Mal im Jahr und nicht vor dem 1. Juli zu mähen.*

Handelt es sich um einen nährstoffreichen Standort, sollte in den ersten Jahren auch häufiger als zwei Mal gemäht werden und das Schnittgut entfernt werden um die Fläche auszuhagern.

- *Der Mähbalken muss mindestens 10 cm hoch eingestellt werden, um die Mortalität verschiedener Tierarten zu reduzieren.*

...“

Beschluss:

Zur Artenschutzkartierung

Die Ergebnisse der Artenschutzkartierung liegen inzwischen vor und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung soll als Anlage der Begründung beigefügt werden. Die Ergebnisse werden im Fazit wie folgt zusammengefasst:

„Im Planungsgebiet selbst konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Als direkt angrenzender Gehölzbrüter ist die Goldammer zu nennen. Negative Auswirkungen auf diese Art sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Brutrevier der Feldlerche wurde ca. 150 m südlich des Planungsgebietes festgestellt. Eine Betroffenheit dieser Art kann aufgrund des Abstandes somit ausgeschlossen werden.

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden neue Strukturen, Lebensräume sowie Nahrungshabitate für Vögel geschaffen. Durch pestizidfreie Nutzung der Fläche wird sich ein unbelastetes Nahrungsangebot, insbesondere ein höherer Insektenbestand, entwickeln. Das bedeutet, dass die Habitateignung der Fläche für einige Vogelarten zunimmt. Die zukünftige Art der Nutzung kann somit ein Vorkommen von Vogelarten innerhalb der PV-Anlage grundsätzlich fördern.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ hat ergeben, dass unter Einhaltung der unter Kap. 6 vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten aufgelistet:

- V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Installation der PV-Module - Die Baufeldfreimachung hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (zwischen Mitte August und spätestens bis Anfang März) zu erfolgen. Die Montage der PV-Module muss bis Beginn der Brutsaison (1. März) abgeschlossen sein.
- V2: Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Bodenbrüter randlich der PV-Anlage – lediglich inselartige Strauchpflanzungen mit niederwüchsigen Arten
- V3: Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der angrenzenden planungsrelevanten Arten – Verwendung von gebietseigenem Wildpflanzensaatgut / zweischürige Mahd mit einem insektenfreundlichen Mähwerk / kein Einsatz von Dünger und chemischem Pflanzenschutz sowie kein Mulchen der Flächen

Die Maßnahmen V2 und V3 wurden in den Festsetzungen vollständig berücksichtigt. Die Maßnahme V1 in die Hinweise mit aufzunehmen.

Zu den Hinweisen

Eine Auswahlliste geeigneter Arten wird in die Hinweise aufgenommen.

Im Bebauungsplanentwurf ist keine separate Maßnahmenfläche vorhanden. Die hochwertige Grünordnung kann über die bereits enthaltenen Festsetzungen mit Angaben zum Entwicklungsziel, zur Herstellung und zur Entwicklungspflege ausreichend definiert werden. Eine Ergänzung wird als nicht erforderlich angesehen.

Die Gehölzgruppe wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Als Datengrundlage dient das Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung, da keine weitere Vermessung vorliegt. Im Rahmen einer Ortseinsicht wurde die Einschätzung getroffen, dass der Laubbaum und die Gehölze weitestgehend auf dem Nachbargrundstück liegen. Die im Bebauungsplan als Hinweis dargestellte Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo“ mit den notwendigen Festsetzungen enthalten.

Eine Darstellung der typischen Einrichtungen/Gebäude wird angepasst an die sich zwischenzeitlich geänderte Anlagenplanung und als Hinweis aufgenommen. Von einer dezidierten Festsetzung wird abgesehen, da die Versiegelung und Platzierung ausreichend reglementiert ist und der weitere Optimierungsprozess der Planung nicht unnötig eingeschränkt werden soll.

Zu 9.2.1 und 9.2.2 im Bebauungsplan

Die Hinweise stellen eine Konkretisierung der getroffenen Festsetzungen dar. Sie werden folgt aufgenommen:

- 9.2.1 Die Grundstücksfreiflächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Arten- und Strukturausstattung orientiert sich am Biotoptyp BNT G212 (gem. BayKompV). Die Flächen sind maximal zwei Mal im Jahr und nicht vor dem 1. Juli mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe mind. 10 cm) zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche Schafbeweidung zulässig. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Handelt es sich um einen nährstoffreichen Standort, sollte in den ersten Jahren auch häufiger als zwei Mal gemäht werden und das Schnittgut entfernt werden um die Fläche auszuhagern.
- 9.2.2 Extensivstreifen
Die Flächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Arten- und Strukturausstattung orientiert sich am Biotoptyp BNT G212 (gem. BayKompV). Die Flächen sind maximal zwei Mal im Jahr und nicht vor dem 1. Juli mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe mind. 10 cm) zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche Schafbeweidung zulässig. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Handelt es sich um einen nährstoffreichen Standort, sollte in den ersten Jahren auch häufiger als zwei Mal gemäht werden und das Schnittgut entfernt werden um die Fläche auszuhagern.
Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage von begrünten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.7 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Indersdorf, Schreiben vom 17.01.2023

„...“

Der Bund Naturschutz nimmt zu der Bebauungsplan-Änderung wie folgt Stellung:

Die Planung fügt sich gut in die Vorgaben des Regionalplan bzgl. „Klimawandel und Lebensgrundlagen“. Sie trägt zur verbrauchsnahe Energieerzeugung bei. Noch besser

wäre allerdings die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen auf Gebäuden, wie denen des Cyclo-Werksgeländes.

Die Anlage des Solarparks auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche ist v.a. ein Verlust von gutem Boden für die Landwirtschaft. Eine Aufständigung der Solarpaneele, so dass darunter eine Bewirtschaftung möglich ist (Agrovoltaik), brächte allerdings eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung für die im Nordteil des Planungsgebiets gelegenen Häuser und ihre Gärten.

Aus Naturschutz-Perspektive dient der Solarpark nicht nur der Erzeugung erneuerbarer Energie, sondern kann, so wie er geplant ist, auch der Erhöhung der Artenvielfalt dienen: Wir begrüßen die geplante Eingrünung des Solarparks mit Bäumen und Sträuchern im Norden und Nordwesten und mit einigen Gehölzen (d. h. Sträuchern) im Süden sowie den Plan eines umlaufenden Extensivstreifens, also einer offenen Fläche mit Strukturen aus Totholz, Steinhäufen, Wurzelstöcken. Für die Sträucher/Gehölze sollten unbedingt Wildformen gewählt werden. Der inzwischen sehr gut eingewachsene Solarpark bei Wöhr ist ein gutes Modell; das zeigen die vielen Vögel und Vogelarten, die man dort beobachten kann. Die in der Begründung vorgenommene Bestimmung der Strukturelemente der Extensiv-Flächen sollte auf jeden Fall eingehalten werden.

Bei der Einsaat unter den Paneelen ist für die Mischung aus vielen verschiedenen autochthonen (Wild-)Gräsern und Kräutern (zusätzlich zur Planung) darauf zu achten, dass sie z.T. eine gewisse Verschattung vertragen. Die vorgesehene 1-2sschürige Mahd zwischen und unter den Paneelen zweimal jährlich, mit insektenfreundlichen Mähwerk und Entfernen des Mähguts ist vorbildlich. Allerdings sollte mindestens ein Teil des Aufwuchses über den Winter stehen bleiben, damit Insekten in Stängeln und Samen überwintern und sich fortpflanzen können. Das gleiche gilt für den Extensivstreifen: Auch da sollte ein Teil der Gräser und Kräuter über den Winter stehen bleiben. Die Mahd sollte dann im Frühjahr erfolgen und das Mähgut abtransportiert werden.

Insofern wäre der Solarpark wirklich ein Gewinn für die Natur – wenn die Planung wirklich genau umgesetzt und die Aufrechterhaltung kontrolliert würde. Leider ist die im Nordwesten eingezeichnete Ausgleichsfläche für das Gewebegebiet der Cyclo Bebauungsplan Nr. 91 in der derzeitigen Realität nicht erkennbar, und auch in der vorliegenden Planung ist deren naturfreundliche „ausgleichende“ Gestaltung nicht zu sehen. Was wurde da festgelegt? Es ist umzusetzen!

...“

Beschluss:

Auf dem Dach des zwischenzeitlich realisierten Neubaus auf dem Firmengelände wurden PV-Module installiert. Auf den Dächern des Altbestands kann nach Prüfung keine PV-Anlage angeordnet werden, da die Statik nicht danach ausgelegt wurde. Eine nachträgliche statische Ertüchtigung stellt einen hohen Eingriff in die Bausubstanz und die Betriebsabläufe dar, der wirtschaftlich nicht zumutbar oder vertretbar ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zur Gehölzauswahl 9.2.3 und 9.2.4

Unter Ziffer 9.2.3 und 9.2.4 sind bereits heimische Gehölze festgesetzt. Damit sollen Wildformen gepflanzt werden. Um Missverständnisse zu verhindern wird der Begriff „heimisch“ durch „gebietseigen“ ersetzt.

Zu 9.2.2 Mahdregime

Die Hinweise stellen eine Konkretisierung der getroffenen Festsetzungen dar. Sie werden wie folgt aufgenommen:

Mind. 30 % der Extensivstreifen sind aus Insektenschutzgründen über den Winter stehen zulassen und erst im Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen.

Zum Bebauungsplan Nr. 91:

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass die Ausgleichsflächen innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme herzustellen sind. Da gerade die Ausgleichsfläche zum letzten Verfahrensschritt ausgetauscht wurde, konnte noch keine Umsetzung erfolgen. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist von einem nachholen und zeitnahen Umsetzen auszugehen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

II.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 20.01.2023

„...
Bereich Landwirtschaft:

[1]

Landwirtschaftliche Belange sind bei dem Vorhaben in besonderem Maße betroffen, daher sind die nachfolgenden Aspekte im Bebauungsplan mitaufzunehmen bzw. bei den Planungen zu berücksichtigen.

Der Betreiber der geplanten Anlage hat die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu dulden.

[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 müssen 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.

[3]

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

[4]

Grundsätzlich ist 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.

[5]

*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. verbaute 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 100%. Eine Anreicherung mit dem Schwermetall wäre, insbesondere bei, wie vorgeschrieben, extensiver Nutzung der Fläche, zu erwarten und kann damit 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 Staatsministerium 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.

[6]

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 Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist die Anlage nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Nach Rückbau der Anlage ist der naturschutzfachliche Ausgleich hinfällig, die Anlagenfläche sowie die Ausgleichsflächen sind daher wieder einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung in möglichst vollem Umfang (siehe späterer Hinweis Hecke) zuzuführen. Das Bewirtschaftungs- bzw. Pflege- und Ausgleichskonzept für die Zeit der Nutzung der Fläche als PV-Anlage ist darauf auszurichten.

[7]

Eine extensive Wiese auf der Fläche unter und zwischen den Modulen ist so zu bewirtschaften, dass sich die Wiese nicht zu einem arten- und strukturreichen Dauergrünland nach Art 23. Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 entwickelt, da sie sonst ein geschütztes Biotop ist (Verbote nach §30 Abs. 2 BNatSchG) und somit die Fläche langfristig nicht mehr in vergleichbarer Weise landwirtschaftlich genutzt werden kann, wie es aktuell der Fall ist (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 BayNatSch 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.

[8]

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

Biodiversitäts-Konventionen leistet und den Artenrückgang aufhält. Daher sollte auf der Fläche eine Erhaltungskalkung (z.B. mit Kohlensäurem Kalk) in Höhe von 5 dt CaO/ha alle 5 Jahre durchgeführt werden. Kalk ist bei einem Düngeverbot auf der Fläche dafür auszunehmen.

Die regelmäßige Pflege der geplanten Bepflanzungsflächen hat so zu erfolgen, dass das Auswachen eventueller Schadpflanzen 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.

[9]

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.

[10]

Bzgl. der Anlage von Hecken weisen wir darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass diese Fläche später nicht wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann, da die Hecke dann voraussichtlich nach Art. 16 (1) BayNatSchG geschützt sein wird. Um Beeinträchtigungen von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden, sollten die geplanten Hecken nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze angelegt werden. Zudem ist dann eine Pflege der Hecke ohne Betreten der Nachbarfläche jederzeit problemlos möglich. Möglichen Nachbarschaftskonflikten kann im Vorhinein begegnet werden. Wir empfehlen einen Abstand von 3 Metern.

[11]

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.

[12]

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass Flächen mit überdurchschnittlicher Bonität grundsätzlich Ausschlussflächen sind, sprich eine Photovoltaiknutzung nicht erfolgen soll. Wie im Umweltbericht beschrieben, weist die überplante Fläche durchschnittliche Bodenqualitäten auf. Zwar liegt der gewichtete Mittelwert der Fläche knapp unter dem Durchschnitt, jedoch würden wir es begrüßen, wenn der deutlich über dem Durchschnitt liegende Teil der Fläche nicht bebaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würde. Dies wäre unseres Erachtens in der Praxis gut umsetzbar, er könnte wie bisher gemeinsam mit der angrenzenden Flurnummer 954 bewirtschaftet werden. In folgender Abbildung ist gut zu erkennen, dass sich Fl.Nr.: 952 gut unterteilen ließe (entlang der braunen Linie in Verlängerung der Grundstücksgrenze zu 952/2):

- der östliche Bereich: Photovoltaiknutzung

- der westliche Bereich: weiterhin Landwirtschaftliche Produktion



Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind bei den Planungen nicht betroffen.

...“

Beschluss:

Zu [1]

Der Hinweis auf die Duldungspflicht landwirtschaftlicher Immissionen ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Zu [2]

Die Hinweise zur Vermeidung von Behinderungen während der Bauphase, auf die Beschädigung von Wegen oder auf schädliche Bodenverdichtungen wird an den Bauherren und die Anlagenplanung zur weiteren Beachtung weitergegeben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf erfolgt aufgrund der zeitlichen Beschränkung jedoch nicht. Zudem ist weder vorgesehen noch erforderlich, dass bei der Umsetzung der Planung benachbarte Grundstücksflächen beansprucht werden.

Die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin möglich. Selbst bei einer Aufgabe der zusammenhängenden Bewirtschaftung der Flächen südlich der Cyclostraße ist durch deren Lage unmittelbar an der Straße eine Zufahrt zu den Einzel-Flurstücken möglich.

Zu [3]

Das Glonntal insgesamt ist als große zusammenhängende Kaltluftentstehungsfläche mit guten Durchlüftungsmöglichkeiten in den vorherrschenden Windrichtungen anzusehen. Die Aufheizeffekte können damit stark eingegrenzt und Wirkungen auf benachbarte Flächen ausgeschlossen werden (s. Umweltbericht). Mit dem vorgesehenen umlaufenden Extensivstreifen, teilweise mit Bepflanzung von Bäumen und Strauchgruppen, wird ein weiterer Beitrag dazu geleistet, dass es zu keiner Beeinträchtigung benachbarter Flächen kommt. Mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist damit aus Sicht der Marktgemeinde ein ausreichender Ausgleich erzielt.

Zu [4]

Der Hinweis zur zeitnahen Beseitigung von Beschädigungen an den Modulen, zur Vermeidung von Bodenkontamination, wird in die Begründung aufgenommen sowie an den Bauherren zur Beachtung weitergegeben.

Zu [5]

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Terra Maric, Schwerin – München, PNr. 040823 vom 22.06.2023) wurden zur Bewertung der Stahlaggressivität Mischproben hergestellt und der Oberboden und der unterlagernde Ton untersucht. Aufgrund des homogenen Schichtaufbaus konnte das Probenmaterial als repräsentativ für die gesamte Fläche angesehen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis (S. 16), dass die Korrosionswahrscheinlichkeit von unlegierten und niedriglegierten Eisenwerkstoffen der untersuchten Mischproben im Hinblick auf die Flächenkorrosion als sehr gering, bezüglich der Mulden- und Lochkorrosion als gering bzw. sehr gering einzustufen ist.

Zu [6]

Es ist davon auszugehen, dass die Anlage in Betrieb bleibt, solange die gewerbliche Nutzung aktiv betrieben wird. Da die gewerbliche Nutzung selbst nicht befristet ist, wird auch für diesen Teil des Betriebs keine Notwendigkeit einer Befristung gesehen. Die Rückbauverpflichtung ist vertraglich geregelt, sodass hierzu im Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu [7]

Das Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland (BNT G212). Dabei handelt es sich gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV entweder um (Mäh-)Wiesen oder (Mäh-)Weiden. (Mäh-)Wiesen sind als Rumpfgesellschaften den Arrhenatheretalia (Gedüngte Frischwiesen und Weiden) zuzuordnen sind. Darüber hinaus kann es sich auch um Mähwiesen handeln, die von Natur aus nur mäßig artenreich sind. Bei (Mäh-)Weiden handelt es sich um Weiden mit spätem Weideauftrieb und einer geringen Weideintensität.

Wird bei der Wiesenansaat auf eine entsprechende Artenauswahl (z. B. Arten auch mit Futterqualität) geachtet, sollte artenreiches Grünland entwickelt werden können, das nicht unter § 30 Abs. 2 BNatSchG und / oder Art 23. Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 fällt.

Darüber hinaus gilt nach Art. 23 Abs. 2 Satz 1 BayNatSch: „Die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird.“

Zu [8]

Die ökologische Gestaltung der PV-Freiflächenanlage mit bestimmten, vom Bayer. Staatsministerium vorgegebenen Maßnahmen, bildet die Voraussetzung dafür, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Damit kann auf die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen als Ausgleichsflächen verzichtet werden. Die Marktgemeinde sieht darin auch Vorteile für die Landwirtschaft und hält daher an der gewählten Vorgehensweise fest. Generell liegen landwirtschaftliche Nutzflächen in einem Naturraum, so dass gegenseitige Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden können.

Zu [9]

siehe Abwägung zu [7]

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch Abdrift von Düngemitteln aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ein gewisser Eintrag stattfindet. Unter diesen Voraussetzungen ist die Entwicklung einer stickstoffsensiblen Extensivwiese eher unwahrscheinlich.

Zu [10]

Im Grünordnungskonzept wurde bereits ein ausreichender Abstand zu benachbarten landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen bei den Strauchgruppen eingepplant. Ferner

ist im Bebauungsplanentwurf ein Hinweis auf die Vorgaben zu Grenzabständen von Bepflanzungen nach Art. 48 AGBGB enthalten. Damit sind die Belange ausreichend berücksichtigt.

Zu [11]

Es ist davon auszugehen, dass die Anlage in Betrieb bleibt, solange die gewerbliche Nutzung aktiv betrieben wird. Da die gewerbliche Nutzung selbst nicht befristet ist, wird auch für diesen Teil des Betriebs keine Notwendigkeit einer Befristung gesehen. Die Rückbauverpflichtung ist vertraglich geregelt, sodass hierzu im Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu [12]

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung möglicher Blendwirkungen ist eine Südausrichtung der Module erforderlich, die aufgrund einer ungünstigeren Verwertung zu einer Vollbelegung der Fläche führt.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

XV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Marktgemeinderat wurden sämtliche im Verfahren eingegangene Stellungnahmen und Einwendungen zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung vorgelegt. Die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ eingearbeitet, sodass der Marktgemeinderat die Planung unter Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen mit dem Fassungsdatum 26.07.2023 billigt.

Anschließend ist das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach Durchführung des Verfahrens sind die Unterlagen dem Marktgemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat die im Verfahren §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen. Es ergeben sich Änderungen und Ergänzungen in der Planung gegenüber der Planfassung vom 9.11.2022.

Die Planer werden beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in die Planfassung einzuarbeiten. Die Begründung der Planung sowie der Umweltbericht sind ggf. entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Einwendungen anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Solarpark Sumitomo Cyclo“ wird somit mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen mit dem Fassungsdatum 26.07.2023 gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Nachbarkommunen (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

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

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 03.08.2023

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Klaus Mayershofer
Schriftführung