

Bergrecht

Die rechtliche Grundlage findet ein solches Geothermievorhaben im Bergrecht. Nach Bundesberggesetz ist für das Vorhaben neben der o.g. bergrechtlichen Erlaubnis die Einreichung eines Betriebsplanes sowie dessen Genehmigung durch die zuständige Behörde, das ist das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, notwendig. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich; die bergrechtliche Erlaubnis umfasst auch die für die Förderung benötigten baulichen Anlagen. Allerdings sind auch im Bergrecht bestehende öffentliche Belange zu beachten, die einem Vorhaben entgegenstehen oder es einschränken können.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Grundstück FINr. 476 mit einer Gesamtfläche von 23.480 m² liegt im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 (rechtskräftig seit 02.02.1998) und ist darin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wie fast das gesamte Plangebiet ist es zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.6 des Bebauungsplanes keine baulichen Maßnahmen i. S. der §§ 29, 34 und 35 BauGB und/oder Art. 68 und 69 BayBO (heute: Art. 55, 57 BayBO) zulässig, soweit sie nicht im Bebauungsplan dargestellt oder festgesetzt sind. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit öffentliche Belange nicht im Wege stehen.



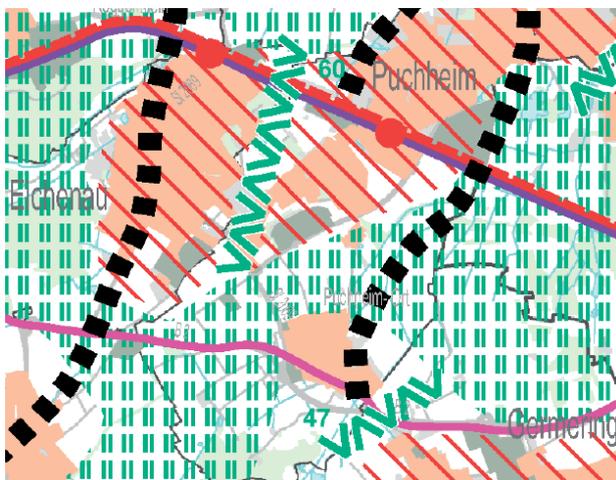
Ziele des Bebauungsplanes waren u.a. die Sicherung des regionalen Grünzugs und die Freihaltung der Durchlüftungszone sowie der Schutz vor Zersiedelung der Landschaft und Verhinderung der Ausweitung bzw. Neuentstehung von Splittersiedlungen. Ziel des Bebauungsplanes war es nicht, Anlagen zur Versorgung auszuschließen. Die Nutzung der Erdwärme hatte zum Zeitpunkt der Aufstellung allerdings auch keine Bedeutung für den Bebauungsplan, da ein solches Vorhaben aus damaliger Sicht nicht im Raum stand. Insoweit fand die Geothermie keine Berücksichtigung bei der Bebauungsplanung.

Planungsrechtliche Zulässigkeit der Geothermie

Das Geothermievorhaben dient der öffentlichen Versorgung mit Wärme und wäre gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben zulässig. Die Geothermie als solche wäre auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 als privilegierte Nutzung grundsätzlich möglich, während die erforderlichen baulichen Anlagen mit den technischen Einrichtungen nicht zulässig sind. Die Zulassung des Geothermievorhabens im Wege einer Ausnahme oder Befreiung scheidet nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck aus. Daher bleiben zwei Möglichkeiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zum einen wäre dies eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, dort eine Fläche für die Versorgung oder ein Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Geothermie) auszuweisen.

Die andere Möglichkeit ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich. Hierbei wird dem Grundstück wieder seine ursprüngliche Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich zurückgegeben, sodass das privilegierte Vorhaben Geothermie auch mit den erforderlichen baulichen Anlagen umgesetzt werden kann. Es wird vorgeschlagen, diesen Weg zu gehen.

Planungsrechtlich zu beachten ist zudem der im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzug. Dieser umfasst den gesamten Bereich zwischen Puchheim-Ort bis zur FFB 11, von der er sich erst auf Höhe des Gewerbegebietes entfernt. Der regionale Grünzug hat in diesem Bereich u.a. die Funktion der großräumigen Siedlungsgliederung, der Vermeidung des Zusammenwachsens von eigenständigen Siedlungseinheiten, der Durchlüftung und der Naherholung für die angrenzenden Siedlungsschwerpunkte. Als Ziel weist der Regionalplan hier aus: „Die regionalen Grünzüge sollen ... nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion ... nicht entgegensteht.“



Das Grundstück FINr. 476 befindet sich im Randbereich des regionalen Grünzugs. Um so wenig wie möglich darin einzugreifen, soll die Bohrstelle im nördlichen Bereich des Grundstücks nahe zur FFB 11 vorgesehen werden. Die nach der Bohrphase verbleibenden baulichen Anlagen (evtl. 5 bis 6 Container oder ein Gebäude 10 x 10 x 8 m) stellen keine Barriere dar, die die Funktion des Grünzugs z.B. als Durchlüftungszone einschränkt. Nicht nur aufgrund der Lage im Grünzug ist eine angemessene Eingrünung des Geländes nach der Bohrphase wichtig.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufhebung für den Bereich des Grundstücks FINr. 476 erfolgt durch eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38. Der Geltungsbereich soll dabei um die für die zweckmäßige Nutzung der Geothermie erforderliche Fläche verkleinert werden.

Die Verfahrensschritte hierfür entsprechen denen einer Neuaufstellung oder anderweitigen Änderung eines Bebauungsplanes. Wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung des Geltungsbereiches in der Randzone des Bebauungsplanes wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert. Der planerische Grundgedanke bleibt für das übrige Planungsgebiet in einem Umfang von rd. 11 ha unverändert erhalten. Man kann auch sagen, dass die Abweichung durch die

Herausnahme der Teilfläche noch im Bereich dessen liegt, was die Planerin (sprich die Stadt) gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (siehe Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Rd.-Nr. 18 ff). Weitere Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist und auch keine Natura-2000-Flächen betroffen sind. Beides ist hier nicht der Fall. Allerdings wird im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens voraussichtlich eine UVP-Vorprüfung verlangt werden.

Bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens kann durch den Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Beschleunigung des Verfahrens erreicht werden. Zudem sind u.a. ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

Weitere zu beachtende Belange im Zusammenhang mit dem Geothermievorhaben sind u.a.:

Eingriffsregelung und ökologische Ausgleichsflächen

Heute wird die Fläche als Acker und zum Teil speziell als Erdbeerfeld genutzt. Durch die Geothermieanlage erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Daher kommt auch hier die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zum Tragen. Der konkrete Umfang der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfläche kann allerdings erst nach Vorliegen der Detailpläne des Vorhabens nach der Bayer. Kompensationsverordnung ermittelt werden. Im Wesentlichen wird hier der dauerhafte Eingriff nach der Bohrphase auszugleichen sein. Nach den bisher vorliegenden Informationen umfasst die dauerhaft befestigte Fläche in der Förderphase rd. 2.500 bis 3.000 m².

Gerade im Hinblick auf die Lage im regionalen Grünzug wird es als sinnvoll angesehen, den erforderlichen Ausgleich auf demselben Grundstück angrenzend an die Geothermiefläche vorzusehen. Zudem kann der Eingriff durch eine Eingrünung der Geothermieanlage zur besseren Einbindung in die Landschaft zumindest teilweise kompensiert werden. Die erforderlichen Vereinbarungen können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen werden.

Um den möglichen Eingriff im Hinblick auf Bodenbrüter bewerten zu können, wurde im Vorgriff auf die im Rahmen des Betriebsplanes ohnehin erforderliche spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde bereits im letzten Jahr ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dabei wurde das Planungsgrundstück einschließlich der beiden südwestlich angrenzenden Felder untersucht. Im Umfeld dieser Grundstücke wurden drei Feldlerchen-Nester nachgewiesen, von denen aber keines in der maßgeblichen Entfernung von weniger als 100 m lag. Daher ist von keiner Störung durch die Anlage auszugehen. Nachdem der Gutachter das Gebiet aber grundsätzlich als gutes Feldlerchen-Habitat einschätzt, empfiehlt er, die baulichen Anlagen im Nordosten des Grundstücks zu platzieren. Dies ist auch aus Sicht der Erschließung und Anbindung wünschenswert.

Immissionsschutz

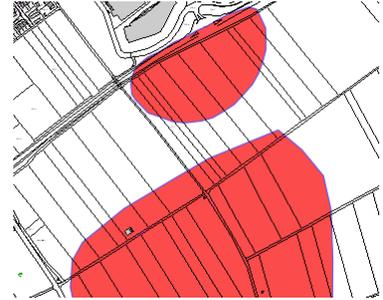
Bezüglich des Immissionsschutzes ist seitens des Investors ein Immissionsgutachten zu erstellen. Aufgrund des Abstandes von rd. 250 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden ist hier nach Aussagen der Fachleute voraussichtlich nicht mit einer Überschreitung der Lärmwerte zu rechnen. Dies ist aber noch nachzuweisen. Ggf. müssen auch hier noch weiterführende Vereinbarungen getroffen werden.

Wasser

Nach einer ersten Einschätzung sind wasserrechtlich keine besonderen Probleme zu erwarten. Das Grundstück FINr. 476 liegt außerhalb des inzwischen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Hauptwasserleitung des Amperverbandes, die entlang des Laurenzerverweges verläuft, ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Bodendenkmal

Zudem liegt das Baugrundstück im Umfeld der im BayernViewer Denkmal gekennzeichneten Bodendenkmäler D-1-7834-0002 (Siedlung der Latènezeit, römische villa rustica, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters) und D-1-7834-0030 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Diesbezüglich ist ein Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz durchzuführen. Voraussichtlich wird hier zumindest ein Abschub des Oberbodens unter archäologischer Aufsicht zur Auflage gemacht werden.



Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die Fassung des Änderungsbeschlusses wird der hinsichtlich der Festsetzungen sehr übersichtliche Änderungsbebauungsplan mit Begründung erstellt. Nach dessen Billigung voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses erfolgt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Finanzielle Auswirkungen

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel