

## Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38  
für den Bereich südlich der FFB 11, östlich der Staatsstraße 2069,  
nördlich des Wohngebietes an der Mitteläng-/Schwarzäckerstraße  
und beiderseits der Alten Bahnhofstraße  
wegen  
Aufhebung eines Teilbereiches für ein Geothermievorhaben

Fassung vom: 10.05.2016

### 1. Änderungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt zwischen Puchheim-Ort und Puchheim-Bahnhof. Es grenzt südlich an die Kreisstraße FFB 11 an und erstreckt sich östlich der Staatsstraße 2069 bis zur Siedlung an der Mooslängstraße bzw. über die Alte Bahnhofstraße hinaus sowie bis an den Ortsrand von Puchheim-Ort.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück FINr. 476 südlich der FFB 11 und westlich des Laurenzweges mit einer Größe von 23.480 m<sup>2</sup> sowie die nordwestlich angrenzenden Grundstücke bzw. Teilflächen FINrn. 501/3, 501/4, 501/11, 588/4, 592/2 und 592/3 bis zur Grenze des heutigen Geltungsbereiches an der FFB 11. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst damit insgesamt eine Fläche von rund 24.000 m<sup>2</sup>

### 2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

In Puchheim soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Fernwärme aus erneuerbaren Energien ein Geothermieprojekt durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist die erstmals 2006 erteilte „Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme zu gewerblichen Zwecken“. Die Bohrrechte für die Geothermie liegen heute in der Hand der Stadt Puchheim und eines Investors.

Die Erdwärme soll aus einer Tiefe von rd. 2.500 m gefördert werden, da dort nach den Voruntersuchungen ein ausreichendes Wärmepotential vorhanden ist. Für diese Geothermiebohrung musste innerhalb des Erlaubnisfeldes ein Bohrplatz gefunden werden, der in relativer Nähe zum bestehenden Blockheizkraftwerk im Gewerbegebiet Süd liegt, da von dort das bestehende und auch für die Geothermie zu nutzende Fernwärmenetz ausgeht. Als Bohrplatz ist daher das Grundstück FINr. 476 vorgesehen, das im Eigentum der Stadt Puchheim liegt. Das Grundstück erfüllt alle Standortvoraussetzungen und ist durch seine Lage direkt an der FFB 11 und dem Laurenzweg insbesondere auch für die Bohrphase gut erreichbar.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Geothermievorhaben geschaffen werden.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Im seit 05.11.1998 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Puchheim ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem liegt er innerhalb der Umgrenzung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Entlang des Laurenzerweges verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 ist seit dem 02.02.1998 rechtsverbindlich.



Ziele des Bebauungsplanes waren u.a. die Sicherung des regionalen Grünzugs und die Freihaltung der Durchlüftungszone sowie der Schutz vor Zersiedelung der Landschaft und die 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.

Das Grundstück FINr. 476 ist im Bebauungsplan 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.



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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 damit als privilegierte Nutzung grundsätzlich möglich, während die erforderlichen baulichen Anlagen mit den technischen Einrichtungen nicht zulässig sind.

Daher wird mit dieser Änderung das Ziel verfolgt, den Bebauungsplan Nr. 38 für den betroffenen Teilbereich aufzuheben. Hierbei wird dem Grundstück FINr. 476 wieder seine ursprüngliche Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich zurückgegeben, sodass das planungsrechtlich privilegierte Vorhaben zur Nutzung der Geothermie auch mit den erforderlichen baulichen Anlagen umgesetzt werden kann.

Seine rechtliche Grundlage findet das Geothermievorhaben im Bergrecht. Nach Bundesberggesetz ist für das Vorhaben neben der 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, weshalb die Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

#### 4. Planung

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

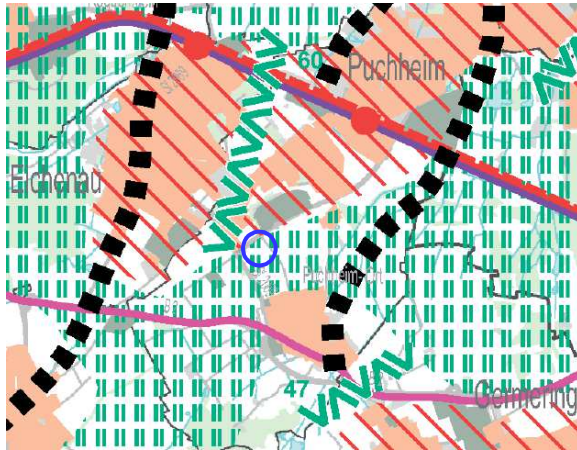
Durch die Änderung des Geltungsbereiches in der Randzone des Bebauungsplanes wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert. Der planerische Grundgedanke bleibt für das übrige Planungsgebiet in einem Umfang von rd. 11 ha unverändert erhalten. Der Bereich der Teilaufhebung hat nur einen Anteil von 2 % am Gesamtgebiet des Bebauungsplanes.

Nach der Herauslösung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt das Grundstück FINr. 476 wieder – wie vor der Überplanung – im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf diesem Grundstück ergibt sich dann wieder auf der Grundlage von § 35 BauGB.

Das Geothermievorhaben kann dann im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens zugelassen werden. Dabei werden die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen und die von der Planung berührten Belange geprüft.

#### *Regionaler Grünzug*

Der im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzug 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 eingzugreifen, 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. Aufgrund der Lage im Grünzug ist eine angemessene Eingrünung des Geländes nach der Bohrphase erforderlich.

### *Eingriffsregelung und ökologische Ausgleichsflächen*

Heute wird der Änderungsbereich als Acker und zum Teil speziell als Erdbeerfeld genutzt. Durch die Geothermieanlage erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Daher kommt 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 nach der Förderphase rd. 2.500 bis 3.000 m<sup>2</sup>.

Gerade im Hinblick auf die Lage im regionalen Grünzug soll der erforderliche Ausgleich auf demselben Grundstück angrenzend an die Geothermiefläche vorgesehen werden. Zudem kann der Eingriff durch eine Eingrünung der Geothermieanlage zur besseren Einbindung in die Landschaft zumindest teilweise kompensiert werden. Dies dient damit gleichzeitig als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die erforderlichen Vereinbarungen zur Umsetzung dieser Maßnahme werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen.

Um den möglichen Eingriff im Hinblick auf Bodenbrüter bewerten zu können, wurde im Vorgriff auf die im Rahmen des Betriebsplanes ohnehin erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Jahr 2015 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, nahe der FFB 11, zu platzieren.

Der Bebauungsplan Nr. 38 setzt auf dem Grundstück FINr. 476 entlang des Laurenzerweges eine Obstbaumallee fest. Diese wurde bis heute nicht angelegt; das Grundstück war dauerhaft verpachtet. Die Aufhebung dieser Festsetzung soll dadurch kompensiert werden, dass die Obstbaumpflanzung in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und somit im Zuge des Geothermievorhabens umgesetzt wird. Allerdings werden bzgl. der Pflanzstandorte Anpassungen erforderlich sein (u. a. auch wegen der Gashochdruckleitung und der Hauptwasserleitung entlang des Laurenzerweges).

### *Immissionsschutz*

Bezüglich des Immissionsschutzes ist zur Genehmigung des Betriebsplans 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. Erforderliche Auflagen im Rahmen der Betriebsgenehmigung sind einzuhalten.

### *Wasser*

Das Grundstück FINr. 476 liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Hauptwasserleitung des Amperverbandes, die entlang des Laurenzweges verläuft, ist bei der Planung zu berücksichtigen.

### *Bodendenkmal*

Das Baugrundstück liegt 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.



Die Planung wirkt sich zudem auf private Belange aus. Im Änderungsbereich selbst ist nur die Stadt Puchheim als Eigentümerin der Fläche betroffen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück können die planungsrechtlich verfolgten Ziele der Stadt umgesetzt werden. Für die Eigentümer der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben sich ggf. während der Bohrphase Auswirkungen (z.B. teilweise Verschattung durch den Bohrturm). Nach der Bohrphase werden keine Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung erwartet. Durch den Standort südlich der Kreisstraße FFB 11 kann ein größerer Abstand zu den bestehenden Wohngebieten erreicht werden als bei einer Lage außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 nördlich der FFB 11.

Stadt Puchheim  
Puchheim, 12.10.2016

*Norbert Seidl*

---

Norbert Seidl  
Erster Bürgermeister