



Gemeinde Bruckmühl

24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich
Bereich Fl. Nrn. 255 T, 165/ T
Gemarkung Holzham

Begründung

zum Entwurf vom 30.07.2024
in der Fassung vom 20.11.2024

F&F

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünplanung

Umwelt und Planung
Frau Sabine Schwarzmann
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche Planungen
06. Änderungsplanung- Darstellungen
07. Änderungsplanung- Begründungen
08. Umweltbericht
09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
11. Flächenbilanz
12. Auswirkungen
13. Alternativplanungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl. Nr. 255 der Gemarkung Holzham liegt westlich des Ortsteils Oberholzham und grenzt an die Kreisstraße RO 49. Das Grundstück hat eine Fläche von 19.431 m² und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Errichtung einer Halle für die Energieerzeugung (Strom/ Wärme) sowie die Nahwärmeversorgung des Ortsteils Oberholzham durch Biomasse (Hackschnitzel). Der Antragsteller hat für das Vorhaben bereits einen Vorbescheidsantrag eingereicht, welcher in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 02.03.2023 behandelt wurde. Der Marktgemeinderat hat das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag erteilt, jedoch ist das Bauvorhaben nach Einschätzung des Landratsamtes aufgrund der fehlenden Privilegierung bauplanungsrechtlich unzulässig, weshalb eine Genehmigung nicht erteilt werden konnte. Der Antragsteller beantragte daher mit Schreiben vom 29.08.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen. Der Bebauungsplan soll gem. Beschluss des Marktgemeinderates Bruckmühl vom am 28.09.2023 als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erstellt werden. Gleichzeitig beschloss der Marktgemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, das Verfahren zur parallel durchzuführenden 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bruckmühl einzuleiten.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus der Notwendigkeit eines Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen
- aus einer vorausschauenden, nachhaltigen und regenerativen Stromerzeugung
- aus einer vorausschauenden, nachhaltigen und regenerativen Wärmeerzeugung für Oberholzham

02. Ziele

- Sicherung von Flächen für Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung von Biomasse-Energie (Strom und Wärme)
- Eingrünung der Fläche
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 31.05.2023

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

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

(LEP 6.1.1)

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(LEP 6.2.1)

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der 14. Fortschreibung vom 20.09.2023

Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen.

Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden.

Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. (RP 18 B V 7.1)

Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu. (RP 18 B V 7.2)

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. (RP 18 BI 2.1)

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.geä. Fassung v. 20.12.2023

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(§1a(2)1 BauGB)

BNatSchG i.d.geä. Fassung v. 03.07.2024

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.

(§11(1)1 BNatSchG)

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

(sinngemäß §18(1) BNatSchG)

BayNatSchG i.d.geä. Fassung v. 04.06.2024

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art. 4(2)2 BayNatSchG)

05. Berührte gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit Landschaftsarchitekt A. Huber/ 1998

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die benachbarten Flächen im Süden, Westen, Norden sind ebenfalls als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Oberholzham, der als Dorfgebiet dargestellt ist, südlich an der Ro 49 mit einer Teilfläche für den Gemeinbedarf. Im Bereich der geplanten Versorgungsanlage und über der Gemeinbedarfsfläche verläuft von Nord nach Süd eine 20 kV- Freileitung der Bayernwerke.

06. Änderungsplanung- Darstellungen

Fl. Nr. 255/ T:

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung/ Nahwärmeversorgung“
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Gebietseingrünung“

Fl. Nr. 165/ T:

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Ausgleichsfläche“

07. Änderungsplanung- Begründungen

Fl. Nr. 255/ T:

- Geltungsbereich nach konkreter Grundstücksfläche für das städtebaulichen Ziel „Erzeugung und Nutzung von Biomasse-Energie“
- Bioenergie leistet derzeit den höchsten Beitrag aller erneuerbaren Energien zur Deckung des Primärenergiebedarfs in Bayern. Die Nutzung der Potenziale dieses Energieträgers dient der dauerhaften Gewährleistung einer kostengünstigen und sicheren Energieversorgung. Die vorrangige Nutzung vorhandener Rohstoffe kann den Ausbau der Energienutzung aus Biomasse umweltschonend und nachhaltig gestalten.
Die dargestellte Fläche soll zweckbestimmt Anlagen einer dezentralen Nahwärmeversorgung des Ortsteils Oberholzham dienen.
- Randeingrünung
Das Orts- und Landschaftsbild mit den bisher freien landwirtschaftlichen Flächen wird bei einer Bebauung mit einer gewerblichen Halle und den zusätzlichen gewerblichen Außenanlagen im

Geltungsbereich verändert. Die neuen Gebäude sowie die notwendigen Erschließungsflächen können von der Straße aus eingesehen werden. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen entlang der Kreisstraße Ro 49, der Anlage von lockeren Baum- und Strauchpflanzungen im Westen, Osten und Süden des Geltungsbereiches sowie der Pflanzung von mehreren Einzelbäumen im Norden entlang der Ortsstraße nach Hirschberg können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Fl. Nr. 165/ T:

- Geltungsbereich nach konkreter Grundstücksfläche für das städtebaulichen Ziel „Ausgleichsfläche“
- Die geplante Flächennutzung und Bebauung auf Fl. Nr. 255/T stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist (§ 21 BNatSchG). Dieser Ausgleich soll gem. Umweltbereich zum Bebauungsplan „Nr. 84 - Nahwärmeversorgung Oberholzham“ auf Fl. Nr. 165/ T erbracht werden. Die zuletzt als Moto-Cross-Strecke genutzte Wiesenfläche mit Kieshaufen soll dafür zu einer ökologisch höherwertigen Nasswiese umgebaut und aufgewertet werden.

Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung - S. Schwarzmann/ November 2024

08. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- S. Schwarzmann/ November 2024

09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Flächennutzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 6.227 WP wird auf einer externen Fläche (Flurnummer 165/0 Gemarkung Holzham, Gemeinde Bruckmühl) nachgewiesen.

Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- S. Schwarzmann/ Juni 2024

10. Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------------|------------|----------|
| Bauflächen (Fl. Nr. 255/ T) | ca. 0,3 ha | ca. 44 % |
| Eingrünungsflächen (Fl. Nr. 255/ T) | ca. 0,2 ha | ca. 28 % |
| Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 165/ T) | ca. 0,2 ha | ca. 28 % |
| <hr/> | | |
| Geltungsbereich | ca. 0,7 ha | 100 % |

Die ha Anteile sind auf die 1. Nachkommastelle auf-/ abgerundet.

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

11. berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage der Flächennutzungsplanänderung.

- die Energieversorgung (Strom) aus regenerativen Quellen wird ausgebaut und gestärkt,
- die Energieversorgung (Wärme) aus regenerativen Quellen für Oberholzham wird ausgebaut und gestärkt,
- die mit der Baumaßnahme einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen
- eine starke Eingrünung der Betriebsfläche wird hergestellt.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage der Flächennutzungsplanänderung.

- die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt,
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.

Berührte gemeindliche Planungen

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren erstellt.

12. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplanerischen Ziele berücksichtigt werden.
- Mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung/ Nahwärmeversorgung“ wird die planungsrechtliche Grundlage für dezentrale Maßnahmen der Energiewende in einer Fläche des bisherigen Außenbereichs geschaffen.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Nahwärmeversorgung Oberholzham“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung der gemeindlich gewünschten Einrichtung geschaffen. Das Baurecht setzt einen Durchführungsvertrag zwischen dem Bauwerber und der Marktgemeinde Bruckmühl voraus.
- Mit der konzipierten Anlage könnten die derzeitigen 30 Anwesen des Ortsteils Oberholzham mit Wärme versorgt werden. Die Realisierung der konzipierten Anlagen setzt eine Mindestbeteiligung von Anwesen von Oberholzham voraus (Anschlussbereitschaft).
- Mit der konzipierten Anlage kann Strom aus Biomasse erzeugt werden (ca. 400 kW).
- Mit der maximalen Ausnutzung der südlich ausgerichteten Dachfläche des beantragten Gebäudes mit PV Modulen könnte zusätzlich ca. 230 kW (peak) Solarstrom erzeugt werden.
- Die konzipierten Anlagen haben umfangreiche Baumaßnahmen in der bestehenden Infrastruktur von Oberholzham zur Folge.

13. Alternativplanungen

Der Standort bietet aufgrund seiner guten Erschließungsmöglichkeit und der vorhandenen Vorbelastung durch die Kreisstraße Ro 49 im Osten sowie die Ortsstraße nach Hirschberg im Norden sowie die unmittelbare Nähe nach Oberholzham, günstige Voraussetzungen für die Errichtung einer Halle für die Nahwärmeversorgung. Zudem gibt es einen konkreten Vorhabensträger. Alternativen waren deshalb nicht angesagt.

Kolbermoor, 20.11.2024

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Marktgemeinde Bruckmühl mit integriertem Landschaftsplan, digitalisierte Fassung/ aus GIS exportiert 03.04.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan- Entwurf/ Planungsbüro Fabian Spicker/ 12.09.2024

Umweltbericht/ Umwelt und Planung - Sabine Schwarzmann/ November 2024

Anlagenverzeichnis

keine