

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

**Beschlussvorlage FB 3/017/2022
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 8 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	29.03.2022
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	05.04.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) für
a) Dorfgebietentwicklung Wiesham
b) Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich von Nettelkofen;
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Grundlagen:

Mit den Aufstellungsbeschlüssen vom 07.07.2020 und 09.02.2021 wurde das Bauleitplanverfahren zur Änderungen des Flächennutzungsplans für die nachfolgend bezeichneten Teilgebiete eingeleitet. Diese Änderungen werden im Verfahren zur 17. Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst (Sammelverfahren).

Änderungsbereich 1: Darstellung eines Dorfgebietes für den Ort Wiesham

Anlass:

Nachdem sich durch den Bau der Grafinger Ostumfahrung die Verkehrsberuhigung von Wiesham abgezeichnet hat, mehrten sich die Anfragen über bauliche Entwicklungen. Ausgelöst dann durch einen Vorbescheidsantrag für die Bebauung des Ortsrandgrundstücks Fl.Nr. 916/4 im Jahr 2014 hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Notwendigkeit festgestellt, die künftige Entwicklung von Wiesham durch Bauleitplanung zu ordnen. Zunächst wurde durch eine informelle städtebauliche Entwicklungsplanung (Strukturplanung) die Entwicklungsziele definiert. Dafür waren aufwändige Ermittlungen der Überschwemmungsgebiete notwendig, da für Siedlungssplitter (Außenbereich) wie Wiesham – anders als für die übrigen Siedlungsgebiete - keine staatlichen Ermittlungen vorlagen. Nur in Kenntnis der Überschwemmungsflächen kann aber die städtebauliche Entwicklung betrachtet werden.

Am 21.09.2020 wurde dann die Strukturkonzept für den Ortsteril Wiesham beschlossen:



Das Strukturkonzept verfolgt das ausdrücklich erklärte Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung, beschränkt auf die Abrundung der Siedlungsränder und einer maßvollen Innenverdichtung. Die Entwicklung neuer Baulandflächen soll auf diese Mindestanforderungen begrenzt werden, zumal es noch erhebliches Baupotential innerhalb des bebauten Bereiches zu nutzen gibt. Zentrales städtebauliches Ziel ist es, die dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten und auf die Erhaltung und Fortentwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Entgegen der früheren Überlegungen wurde aber bereits gleichzeitig mit der Feststellung des Strukturkonzeptes erklärt, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wiesham die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Hierfür wurde auch in gleicher Sitzung dann der Aufstellungsbeschluss für die dazu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Entscheidenden Anlass dazu gab der Änderungs-Bauantrag (Tektur) zum Neubau des Mehrfamilienhauses in Wiesham 3a ff. mit mehr als 9 Wohnungen. Dort musste sich die Stadt Grafing b.M. dann im Jahr 2017 mit der Frage auseinandersetzen, ob eine unregelmäßige Errichtung von Wohnungen mit den bis dahin vertretenen Planungszielen noch übereinstimmt. Da die Anzahl der Wohnungen kein Zulassungsmerkmal des Einfügungsgebotes darstellt, wurde die Aufstellung eines die Wohnungszahl beschränkenden (einfachen) Bebauungsplanes beschlossen. Um diese Planung zu sichern und damit die ungebremste Errichtung von Mehrfamilienhäusern in dem bisher dörflichen Gepräge zu unterbinden, wurde am 26.09.2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Weiterer Grund für das Planungserfordernis war die beabsichtigte Bebauung des Grundstück Fl.Nr. 885/1 mit einem Doppelhaus / Mehrfamilienhaus. Das ca. 600 m² große Grundstück liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs (§ 34 BauGB) und ist trotz seiner unmittelbaren Nähe zum südlichen Landwirtschaftsbetrieb bebaubar. Hier wurde das ortsplannerische Ziel erklärt, die Freihaltung dieser Fläche durch Festsetzung einer privaten Grünfläche (Hausgarten) zu sichern. Damit kann eine für Dörfer so bedeutsamen Freiflächenstruktur und außerdem ausreichend Schutzabstand zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft geschaffen werden. Die Festsetzung von privaten Grünflächen und der damit einhergehende Entzug von Baurecht ist aber mit dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz regelmäßig nur in Übereinstimmung zu bringen, wenn der Flächen- und Wertverlust kompensiert wird (vgl. BayVGH 07.03.2018). Das soll durch Ausweisung einer nach Norden abgerückten Baufläche am westlichen Ortsrand ausgeglichen werden, was wiederum nur mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan möglich ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1986 der Stadt Grafing b.M. stellt Wiesham entsprechend seiner damaligen Bedeutung als Siedlungssplitter im Außenbereich dar (Fläche für die Landwirtschaft). Aufgrund der im Rahmen der baulichen Entwicklung eingetretenen Veränderungen wurde für Wiesham im Jahr 2010 die Innenbereichsqualität festgestellt (Bebauung von ausreichendem städtebaulichen Gewicht und Ausdruck organischer Siedlungsform). Für die jetzt beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplanes verlangt das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) die vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan folgt hinsichtlich der räumlichen Festlegung der Bau- und Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nrn. 1, 5 BauGB) den Inhalten des informellen Entwicklungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und hinsichtlich der freizuhaltenen Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) der (derzeit im Änderungsverfahren befindlichen) Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG).

Änderungsbereich 2: Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich von Nettelkofen

Anlass:

Die EBERwerk GmbH & Co.KG beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 197 der Gemarkung Nettelkofen. Die Fläche liegt westlich von Nettelkofen und grenzt im Süden an die Bahnlinie Rosenheim-München an. Die Photovoltaik-Anlage ist mit einer Fläche von bis zu 4 ha geplant. Dies entspricht dann einer Leistung von etwa 4 Megawatt.

Die Fläche ist für das Vorhaben günstig geeignet. Sie liegt innerhalb der Im Rahmen des Erneuerbaren-Energie-Gesetzes (EEG) geförderten Flächenkorridors von 110 m entlang einer Verkehrsfläche (Bahnlinie). Auch die Anbindung an das Stromnetz ist in einem ausreichend leistungsfähigen Umfang vorhanden.

Der Standort kann über den westlich verlaufenden Privatweg (auch Radwegverbindung nach Kirchseeon) auch ohne Errichtung neuer Erschließungsanlagen erreicht werden. Dafür war es aber notwendig, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baugrundstückes für die Benutzung dieses Privatweges zu sichern. Diese Wegesicherung ist aber nicht nur Voraussetzung für die Rechtfertigung des Standortes, sie ist auch entscheidend für die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, deren Erhebung und Bewertung (Umweltbericht) ganz entscheidend vom Gelingen dieser Vorfrage abhängig war.

Darüber hinaus besteht seit Langem das große Interesse, den Radweg nach Kirchseeon entlang der Bahnstrecke nach Süden in Richtung Grafing-Bahnhof zu verlängern. Diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnstrecke wird in die Darstellung aufgenommen. (Hinweis: Die Fortführung des Weges in nordwestliche Richtung nach Kirchseeon fehlt in der zeichnerischen Darstellung; Grund ist, dass dort das Gemeindegebiet Grafing und damit auch das Hoheitsgebietes (Planungsgebiet) endet)

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrats wurden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im örtlichen Amtsblatt Nr. 262 vom 19.11.2021. Gleichzeitig erfolgt die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 durch Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Bauverwaltung. Am 01.12.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 GO verbleibt die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zuständigkeit des Stadtrates. Die Zuständigkeit erfasst nicht nur den abschließenden Feststellungsbeschluss, sondern auch alle vorausgehenden Beschlussfassungen im Bauleitplanverfahren. Hier ist der Bau- und Werkausschuss lediglich vorbereitend tätig.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Regierung v.Obb. (Schreiben vom 11.01.2022, Az. ROB-2-822.24_01_EBE-10-7-4)
2. Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 10.02.2022 und vom 25.02.2022)
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schr.v. 11.01.2022, Az. 1-4621-EBE—29437/2021)
4. Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau (e-mail vom 14.01.2022)
5. Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 10.12.2021, Az. TAG Ne 3164)
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (Schreiben vom 13.01.2022, Az. AELF-EE-F2-4611-43-4)
7. LBV Ebersberg (Schreiben vom 14.01.2022)
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schr.v. 11.01.2022, Az. P-2013-2584-4_S2)
9. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 14.01.2022, Az. 65139-651pt/009-2021#850)
10. DB AG, DB Immobilien (Schreiben vom 11.02.2022)
11. DB AG, DB Netz (Schreiben vom 31.01.2022).
12. Bayernpartei Ortsverband Grafing (Schreiben vom 10.01.2022)
13. Bürger 1 (Johannes Obermaier, Nettelkofen) (Schreiben vom 07.01.2022)
14. Bürger 2 (Christine Wurm) (E-Mail vom 15.01.2022)
15. Bürger 3 (Spitzl Wiesham) (persönl. Vorsprache am 15.12.2021)
16. Bürger 4 (Grabl Wiesham) (Schreiben vom 07.01.2022)

3. Behandlung der Anregungen und Bedenken

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

[Anmerkung: Die **rot markierten Textstellen** dienen allein der Vereinfachung für den Vollzug des Beschlussergebnisses bei der Einarbeitung von Änderungen in die Planunterlagen]

3.1 Regierung von Oberbayern, Schr.v. 11.01.2022, Az. ROB-2-8314.24_01_EBE-10-7-4)

Planung

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt den o.g. Flächennutzungsplan in zwei Teilbereichen zu ändern: Die Darstellung des Ortsteils Wiesham als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) sowie die Darstellung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage südwestlich von Nettelkofen.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 1.3.1 (G) soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...). Gemäß LEP 3.3 () sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...). Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Gemäß LEP 6.2.3 (G) können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Gemäß RP 14 B I (G) 1.2.1 soll in den **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Gemäß RP 14 B II (Z) 4.6.1 dienen **regionale Grünzüge** der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und **zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich**, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Landesplanerische Bewertung

Dorfgebiet Wiesham

Laut der vorgelegten Begründung dient die Darstellung des Ortsteils Wiesham im Flächennutzungsplan der städtebaulichen Steuerung einer moderaten und zurückhaltenden Entwicklung. Etwa 4,9 ha des insgesamt ca. 6,8 ha großen Ortsteils werden als „Dorfgebiet“; die übrige Fläche als Grünflächen dargestellt. Grundsätzlich soll nach dem Willen der Stadt Grafing eine zusätzliche Bebauung auf die Schließung von Siedlungsrücksprüngen beschränkt und die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt werden. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortsteils mit aktiver Landwirtschaft erhalten bleiben.

Wiesham besteht aus mehreren landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer untergeordneten gewerblichen Nutzung. Darüber hinaus besitzt der Ort keine weitere Infrastruktur. Im Westen befindet sich die Bahnstrecke Grafing-Wasserburg. Durch den Ortsteil verläuft der Wieshamer Bach.

Aus landesplanerischer Sicht ist eine bauleitplanerische Darstellung des Ortsteils mit Blick auf das Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3) nach derzeitigem Kenntnisstand kritisch zu bewerten: Wiesham liegt rund 200 m vom nördlichen Siedlungsrand der Stadt Grafing b. München entfernt; somit fehlt die erforderliche Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan würde ein neuer Ansatzpunkt entstehen, der eine Zersiedlung der Landschaft und das Verfestigen bzw. die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Des Weiteren besteht im vorliegenden Fall perspektivisch die Gefahr des Zusammenwachsens mit dem benachbarten Siedlungsbereich des Stadtgebietes Grafing.

Darüber hinaus stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob Wiesham ein ausreichend städtebauliches Gewicht besitzt, um selbst als geeignete Siedlungseinheit im Sinne von LEP-Ziel 3.3 in Frage zu kommen. Dies ist jedoch eine baurechtliche Fragestellung, die von der unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend zu klären ist.

In diesem Zusammenhang wird auch auf folgende städtebauliche Bewertung verweisen (SG 34.2 der Regierung von Oberbayern):

„Am Beispiel der aus fachlicher Sicht misslungenen Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (genehmigt bereits 2010 vom LRA gemäß § 34 BauGB) [Anmerkung der Stadt: Gemeint ist hier das Anwesen Wiesham 3,3a, 3b, 3c, 3d und 3e] an der Hauptstraße wird deutlich, dass hier Steuerung und fachliche Unterstützung dringend erforderlich wären. Hinsichtlich Anzahl der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, der gewerblich genutzten Einheiten, aber auch hinsichtlich dorfgemäßer Gestaltung und ganz grundsätzlicher Gestaltungsthemen wie Umgang mit Dach, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie zum angemessenem Umgang mit dem Freiraum und Themen wie Stellplätzen und Nebengebäuden ist Regelungsbedarf gegeben. Hierzu hat die Stadt Grafing über die Bauleitplanung als Instrument den richtigen Weg eingeschlagen. Vor dem Hintergrund der Lage im regionalen Grünzug, im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (südlicher Dorfbereich) sowie der festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Wieshamer Baches verbietet sich jedoch jegliche bauliche Entwicklung in größerem Umfang. Umso wichtiger ist der angemessene und schonende Umgang mit den bereits vorhandenen Baustrukturen, den bereits besiedelten Flächen und ihren Potenzialen.“

Der Ortsteil liegt gemäß Regionalplan der Region München (Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) sowohl im regionalen Grünzug Nr. 14 „Ebersberger Forst/Messestadt Riem“ als auch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.4 „Südöstlicher Ebersberger Forst und vorgelagerte Kulturlandschaftszone zwischen Ebersberg und Steinhöring“.

Gemäß der Begründung zum Regionalplanziel RP 14 B II 4.6.1 kann in von Grünzügen überlagerten Nebenorten i.d.R. bei Maßnahmen der Innenentwicklung und bei Ortsabrundungen bzw. Entwicklungen, die in einem angemessenen Verhältnis zur bestehenden Siedlungseinheit stehen, angenommen werden, dass dies den entsprechenden Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht.

Aus landesplanerischer Sicht kann die bestandsorientierte Darstellung des Ortsteils im Flächennutzungsplan mit den Funktionen des regionalen Grünzugs als vereinbar angesehen werden. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass eine weitere Siedlungsentwicklung im regionalen Grünzug über den Bestand hinaus aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich abzulehnen ist.

Im o.g. landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sind auf die in RP 14 B II (G) 1.2.2.10.4 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (insbesondere landschafts- und naturbezogene Erholung) hinzuwirken.

SO Photovoltaik Nettelkofen

Aus landesplanerischer Sicht ist das o.g. Vorhaben vor dem Hintergrund des Klimaschutzes zu begrüßen. Gemäß der Begründung zum LEP-Ziel 3.3. sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen (...) keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Im Regionalplan der Region München sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt. Aufgrund der Lage am Umspannwerk Grafing Bahnhof sowie an der Bahnlinie des Nah- und Fernverkehrs kann der Standort aus landesplanerischer Sicht als vorbelastet bewertet werden.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.1 „Waldreiche Teile der Hügellandschaft“ (vgl. Karte 3 des Regionalplans der Region München). Die in RP 14 B I (G) 1.2.2.10.1 genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen sollten im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und in den Planunterlagen ergänzt werden.

Ergebnis

Dorfgebiet Wiesham

Die Darstellung des Ortsteils Wiesham im Flächennutzungsplan wird aus landesplanerischer Sicht in Hinblick auf das Anbindegebot nach derzeitigem Kenntnisstand (LEP-Ziel 3.3) kritisch bewertet. Darüber hinaus stellt sich aus unserer Sicht die Frage, ob Wiesham ein ausreichend städtebauliches Gewicht besitzt, um selbst als geeignete Siedlungseinheit im Sinne von LEP-Ziel 3.3 in Frage zu kommen. Dies ist jedoch eine baurechtliche Fragestellung, die von der unteren Bauaufsichtsbehörde abschließend zu klären ist. Aus Sicht des Städtebaus (SG 34.2 der ROB) sind im vorliegenden Fall Regelungsbedarf und Steuerung dringend erforderlich.

SO Photovoltaik Nettelkofen

Die Darstellung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:

Zu Photovoltaik Nettelkofen:

Die Photovoltaikanlage liegt innerhalb des regionalen Grünzugs (RP14 BII Z 4.6.1) und eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (RP 14, BI G 1.2). Vom Gebot der Anbindung (LEP Z 3.3) sind PV-Anlagen jedoch ausdrücklich ausgeschlossen (keine Siedlungsflächen; vgl. Begründung zu Z3.3, letzter Satz).

Hinsichtlich des Regionalen Grünzugs entsteht kein Zielverstoß. So sind die Schutzziele „Gliederung der Siedlungsräume“ und „Bioklima / Luftaustausch“ bei einer PV-Anlage nicht berührt. Einschränkungen entstehen allein gegenüber dem Schutzziel der „Erholungsfunktion“. Jedoch ist dieses Schutzziel bereits stark vorbelastet durch die dortige Bahnstrecke (vgl. auch G 6.2.3 LEP2013, RP14 B IV G.7.4). Mit der Standortentscheidung für die PV-Anlage innerhalb des Korridorbereiches der Bahnstrecke wird das Ziel des Regionalplanes nicht beeinträchtigt, da dort das Ziel der Erholungsfunktion schon durch die Vorbelastung massiv beeinträchtigt ist. Auch die höhere Landesplanungsbehörde kommt zu diesem Ergebnis.

Mit der Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist keine abschließende Nutzungsentscheidung getroffen, die bauliche Nutzungen ausschließen würde. Es handelt sich aber um eine Abwägungsdirektive, wonach den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Auch hier ist es die Vorbelastung des Landschaftsraumes durch die Bahnlinie, die die Schutzziele des Vorbehaltsgebietes schon stark einschränkt. Angesichts der Lage der PV-Anlage im Korridorbereich (Bahnstrecke) sind damit die Vorgaben des Regionalplanes nicht beeinträchtigt bzw. gegenüber der Errichtung einer PV-Anlage von geringerem Gewicht. Auch die im Regionalplan genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (G.1.2.2.10.1) werden nicht berührt. Soweit die Sicherung von Quellbereiche und Bachläufe betroffen ist, hält die Anlage ausreichend Abstand. Der flache Graben an der Südostseite (Bachzulauf zum Seoner Bach) wird erhalten und sogar durch die dortige Eingrünung (und Ausgleichsfläche) aufgewertet. Die Querung mit einem Geh- und Radwege ist insoweit nur von nachrangigem Gewicht, da dadurch die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Grundsätze des Regionalplanes sind damit beachtet.

Zum Dorfgebiet Wiesham:

In der landesplanerischen Stellungnahme erfolgt der Verweis auf die Lage von Wiesham innerhalb eines regionalen Grünzugs (Z.4.6.1) und eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (G.1.2)



Bei dem regionalen Grünzug handelt es sich um eine Zielregelung mit der Folge der Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG). Die Ziele sind damit als verbindliche Letztentscheidungen der gemeindlichen Bauleitplanung zur Beachtung vorgegeben und sind nicht der planerischen Abwägung fähig.

Dagegen handelt es sich bei dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet um einen Grundzug der Raumordnung. Es handelt sich hier um Vorgaben für die nachfolgende Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung. Sie wirken letztendlich wie Planungsleitlinien.

Die Stadt Grafing b.M. stellt Wiesham erstmals als Baufläche im Flächennutzungsplan dar. Dort ist Wiesham bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auf die Rechtsverhältnisse bei der Erstaufstellung 1986 zurückgeht. Damals war Wiesham ein Siedlungssplitter (Außenbereich) und wurde aus diesem Grunde nicht als Siedlungsort (Baufläche) dargestellt. In der Folgezeit hat sich Wiesham dann zum Ortsteil (§ 34 BauGB) entwickelt. Jetzt wird diese Entwicklung auch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes nachgeholt. In dieser Fallgestaltung (erstmalige Darstellung eines Ortsteils im Flächennutzungsplan als Siedlungsgebiet) liegt auch die Rechtfertigung für die Darstellung als Baufläche innerhalb des regionalen Grünzuges, hier wird nicht erstmals ein größere Siedlung entwickelt sondern eine bestehende Siedlung gemäß der Zielbeschreibung Z 4.6.1 in Anspruch genommen. Soweit über den Bestand hinaus noch einzelne Randflächen als Bauflächen dargestellt werden, handelt es sich um Ortsabrundungen bzw. kleinteiligen Entwicklungen, die in einem angemessenen Verhältnis zum Siedlungsort stehen. Auch insoweit besteht kein Zielverstoß. Die vom Regionalplan geschützten Ziele (Gliederung der Siedlungsräume, Luftaustausch usw.) stehen damit inhaltlich nicht entgegen.

Zusammenfassend muss man feststellen, dass die gemeindlichen Planungsziele vollinhaltlich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmen. Es ist gerade auch der Grund der Planung, die dörfliche Bau-, Nutzungs- und Freiraumstruktur eines gewachsenen Dorfes zu bewahren und eine planlose und überhandnehmende Entwicklung auszuschließen. Ein angesichts der bestehenden Flächenpotentiale zu erwartendes schonungsloses Schließen aller Baulücken und damit der Verlust jeder Qualität und Identität des Ortes gilt es zu verhindern. Dabei ist es gerade das von der ROB kritisierte Anwesen Wiesham 3, das die Stadt zum Handeln bewogen hat. Vieles kann aufgrund des gesetzlichen Bebauungsanspruches nicht verhindert werden (§ 34 BauGB). Nachdem aber weitere bauliche Intensivierung angestrebt werden mit den damit einhergehenden Folgen für die Freiflächen (Stellplätze, Garagen, Fahrflächen), sieht sich die Stadt zum Handeln berufen. Um noch weitergehende negative Folgen zu verhindern, hat sich die Stadt Grafing b.M. zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen. Neben einer Regulierung der Wohnungszahl wird vor allem auch der Schutz einzelner Freiräume / Grünflächen zum Planungsziel erklärt. Damit soll der Dorfcharakter zumindest noch in seinen Grundsätzen erkennbar gehalten werden.

Das strenge Festhalten an dem erklärten Planungsziel, Wiesham als Dorf zu bewahren, hat die Stadt Grafing auch schon in der vorausgegangenen (informellen) Strukturplanung zum Ausdruck gebracht. Forderungen für eine weitergehende Baulandausweisung wurden von Anfang an zurückgewiesen. Mit der Beschränkung auf den bereits bebauten Bereich unter moderater Einbeziehung von einzelnen Randflächen wird damit auch die Eigenart des Landschaftsbildes gewahrt. Damit läuft die Planung auch den Grundsätzen des Regionale Vorbehaltsgebietes nicht zuwider.

Zu korrigieren ist der Flächennutzungsplan aber noch im Westen. Hier wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 889 – abweichend auch von der Strukturplanung – die Fläche zwischen der Hofstelle und der Bahnstrecke als Baufläche dargestellt. Diese Darstellung ist zu korrigieren und der Bereich als Grünfläche darzustellen. Landwirtschaftliche Nutzungen, wie sie auch jetzt schon teilweise auf dieser Fläche ausgeübt werden (Bestandschutz) bleiben weiterhin zulässig,

Mit dieser geänderten Darstellung wird nicht nur eine bewusste (gewollte) Siedlungsentwicklung bis zur Bahnstrecke hin ausgeschlossen. Mit der Darstellung als Grünfläche wird auch eine mittelbare Bebauung (etwa für Wohnzwecke) ausgeschlossen, die sich auf der Grundlage des § 34 BauGB unter Nutzbarmachung der Bahnlinie als „topographische Zäsur“ zur Bereichsabgrenzung ergeben könnte.

Gleiches gilt auch nördlich der Straße (vormals EBE 8) für das Grundstück Fl.Nr. 885. Auch dort gilt es zu vermeiden, dass dort ungewollt eine Bebauung entsteht und sich die Lücke bis zur Bahnstrecke schließt. Somit wird durchgängig ein ca. 40 – 50 m breiter Streifen zwischen der Bahnstrecke und dem Ortsrand von Wiesham als (private) Grünfläche dargestellt.

Dies ist zum einen für die Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur Bahnstrecke gemäß § 50 BImSchG (Trennungsgebot) geboten. Auch würde eine unerwünschte Vergrößerung der Siedlungsentwicklung, die sich aus dem Innenbereichsrecht (§ 34 BauGB) ergeben könnte, dem Planungsziel der Dorfgebietsbewahrung zuwiderlaufen. Schließlich würde eine solche Siedlungserweiterung nach Westen hin auch dem Ziel des Regionalen Grünzugs widersprechen, der nur eine kleinteilige bauliche Entwicklung erlaubt (§ 1 Abs. 4 BauGB; Planungsgebot im Rahmen der der Anpassungspflicht).

Ein verbindliches Ziel der Raumordnung ist auch das Anbindungsgebot (LEP 3.3). Hier wird von der höheren Landesplanungsbehörde unstreitig festgestellt, dass es an der Anbindung zum Hauptort fehlt. Zwar kritisch beurteilt, aber dann offengelassen wurde die Beurteilung, ob Wiesham selbst „anbindungsfähig“ ist. Diese Feststellung wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamtes Ebersberg) zugewiesen, die hierzu am 25.02.2022 Stellung genommen. Dort wird eindeutig die Zugehörigkeit zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bestätigt.

Diese Bereichszuordnung war auch schon Grundlage für den Erlass einer Einbeziehungssatzung im Jahr 2010 und dürfte nach Ansicht der Stadt ohnehin unstreitig sein. Das wurde bereits mit Schreiben vom 25.06.2009 (Az.: 41/P-2009-17) von der Jur. Staatsbeamtin des Landratsamt Ebersberg festgestellt und war Tatbestandsvoraussetzung für den damaligen Satzungserlass (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Ortsteileigenschaft war aber auch Rechtsgrundlage für alle zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen in Wiesham. Nach Einschätzung der Stadt. kommt es aber auf diese (bauplanungsrechtliche) Bereichszuordnung allein nicht an. Die Geeignetheit einer Siedlungseinheit im Sinn des Ziels 3.3 LEP 2013 ist vor allem auch nach landesplanerischen Gesichtspunkten zu beurteilen (vgl. BayVGH 15.03.2017). Hierzu braucht es nicht zwingend die Ortsteileigenschaft (§ 34 BauGB); auch eine Siedlungseinheit von einigem Gewicht in Außenbereich kann diesen Anforderungen schon genügen (vgl. § 35 Abs. 6 BauGB). Entscheidend ist aber auch ein geeignetes Größenverhältnis zwischen der Ansiedlung und den neuen Siedlungsflächen. Auch aus dieser landesplanerischen Sichtweise genügt im Ergebnis die organische Erweiterung eines Dorfes um nur wenige Häuser dem Anbindegebot.

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplanänderung damit nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

3.2 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 10.02.2022 und vom 25.02.2022)

Stellungnahme vom 10.02.2022:

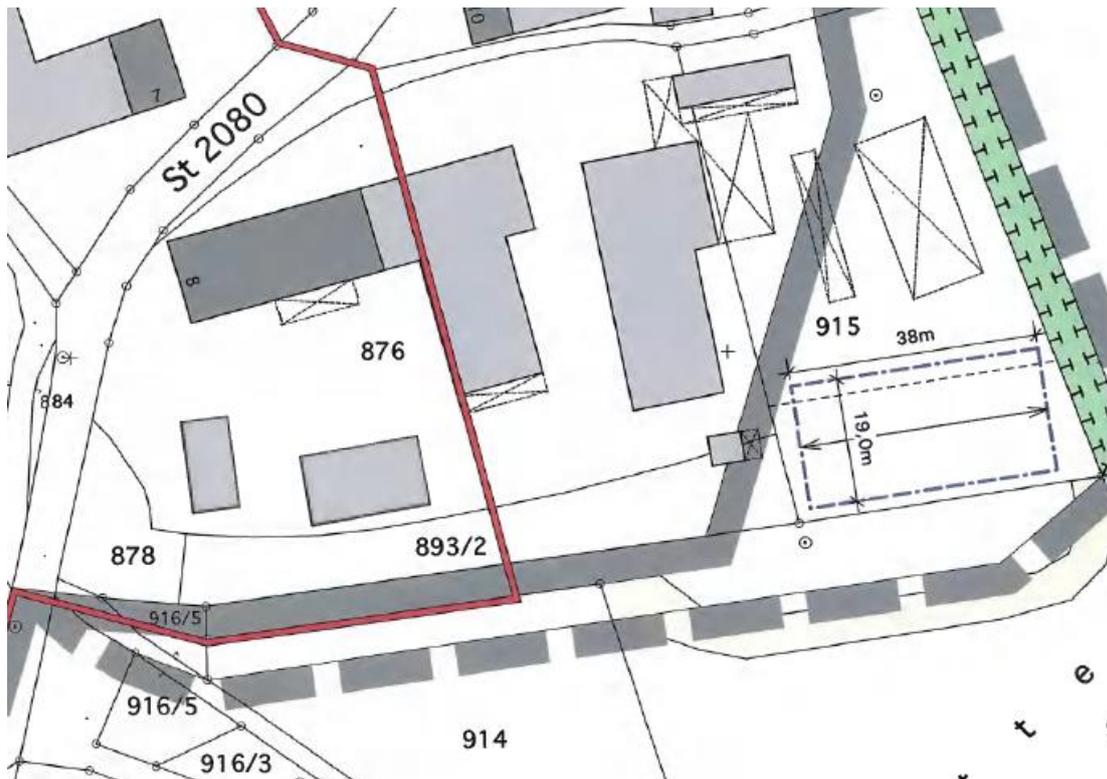
Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

3.2.1 baufachliche - und baurechtliche Stellungnahme:

Wir empfehlen im Hinblick auf die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, die südseitig des Betriebs „Brennholzsepp“ auf Fl. Nr. 914/1 im planungsrechtlichen Außenbereich vorhandenen Holzlagerplätze samt der dort vorhandenen Ortsrandeingrünung in die vorliegende Planung einzubeziehen und entsprechend darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme ist zu entsprechen. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 914/1 der Gemarkung Nettelkofen liegenden Holzlagerplätze werden künftig als Baufläche dargestellt. So wurden diese Flächen schon größtenteils mit der Einbeziehungssatzung 2010 dem Innenbereich zugeordnet.



Damit sind es bereits Belange des Eigentumsschutzes, die eine Einbeziehung dieser bereits als Bauland entwickelten Flächen auch im Flächennutzungsplan gebieten.

Auch die ca. 10 m über diese Grenze hinausgehende Fläche des Holzlagerplatzes südlich der Holzlagerhalle wird im Interesse der Fortentwicklung des dortigen Gewerbebetriebes künftig als Baufläche dargestellt.

Anzumerken ist hierzu, dass mit dieser Flächennutzungsplanänderung auch die Voraussetzungen für eine Nachgenehmigung des dort (ungenehmigt) errichteten Holzlagerplatzes nach § 35 Abs. 2 BauGB geschaffen werden. Mit der Darstellung als Baufläche in einem lokalen Änderungsverfahren erfolgt eine Standortzuweisung im Rahmen einer abwägenden Entscheidung mit allen öffentlichen Belangen, wie sie auch § 35 Abs. 3 BauGB erfasst. Diese Belange werden dann dem Vorhaben auch nach § 35 Abs. 2 BauGB regelmäßig nicht mehr entgegengehalten werden können. Aufgrund dieser Folgewirkung ist die erweiternde Bauflächendarstellung dahingehend zu konkretisieren, dass dabei die Nutzung im vorhandenen Bestand als Lagerplatz für den Holzverarbeitenden Betrieb (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) unterstellt wird. Eine sonstige bauliche Nutzung (Gebäude) oder die Ausübung von verarbeitenden Tätigkeiten, ist damit nicht erfasst. Eine nähere Konkretisierung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. (siehe hierzu auch unten; Nr. 3.15)

3.2.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 auswirken könnten.

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Zu Änderungsbereich 2:

Fotovoltaik-Anlagen können, abhängig von der Dauer der Blendwirkung, in der Nachbarschaft zu erheblichen Belästigungen und damit zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Die Dauer der Blendwirkung ist abhängig vom Abstand sowie der Lage und Position der Module zu den Immissionsorten. Bei fest montierten Modulen kann es zu relevanten Reflexionen in den Morgen- bzw. Abendstunden in der Nachbarschaft kommen. Vor allem bei streifendem Sonneneinfall im Südosten und Südwesten der nach Süden ausgerichteten Module. Bei den Modulen, die mit dem Sonnenstand geführt werden, können Reflexionen nur in den Ruhepositionen auftreten (in der Regel bei Schlechtwetterlage ohne Sonne). Bei Entfernungen über 100 m sind die Einwirkungszeiten gering und beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr. (LfU 2007). Durch abschirmende Wälle und blickdichtem Bewuchs können im Nahbereich Lichtreflexionen vermieden werden. Die Stadt Grafing sollte dies bei der weiterführenden Planung im Auge behalten.

Beschlussvorschlag:

Änderungsbereich 1 – Wiesham:

Hinsichtlich der Bauflächendarstellung in Wiesham sind der Stadt Grafing b.M. die Konflikte zwischen der Landwirtschaft (Geruchsemissionen) auf Fl.Nr. 889 (Wiesham 2) gegenüber der nördlich anschließenden Bebauung bekannt. Die im Innenbereich liegende und für eine Wohnbebauung nutzbare Fl.Nr. 885/1 wird als Grünfläche dargestellt, um ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung zur Landwirtschaft zu verhindern. Diese Grünfläche dient nicht nur der Erhaltung der dörflichen Freiraum- und Grünstrukturen, sondern hat auch den Effekt der Minimierung der dortigen Gemengelage durch Erhaltung ausreichender Abstände.

Weiteres Konfliktpotential besteht zwischen dem Betrieb zur Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Brennholzproduktion) in Wiesham 8 und der geplanten Bebauung unmittelbar im südlichen Anschluss (Fl.Nr. 914). Die Darstellung der Fl.Nr. 914 als Baufläche (Dorfgebiet) schafft ggf. eine Konfliktsituation, wenn dort eine Wohnnutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) erfolgen sollte. Dieser Konflikt ist jedoch im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu lösen. Nach Ermittlung der Lärmbelastung (Beurteilungspegel) und der notwendigen Schutzmaßnahmen sind dort Überschreitungen der IRW der TA-Lärm durch gewerbliche Lärmimmissionen auszuschließen. Eine Konfliktlösung ist jedoch nicht ausgeschlossen bzw. unter Umständen auch eine andere bauliche Nutzung möglich. An der Bauflächendarstellung für Fl.Nr. 914 wird deshalb festgehalten.

In Wiederholung des Prüfungsergebnisses zur landesplanerischen Stellungnahme wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der dargestellten Bauflächen im Westen korrigiert. Entsprechend dem Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) wird von einem Heranrücken der Bebauung unmittelbar an die Bahnstrecke abgesehen. Die dort im Außenbereich privilegierte Bestandnutzung wird damit nicht in Frage gestellt; auch ist der widersprechende Flächennutzungsplan kein Hinderungsgrund für künftige privilegierte Nutzungen. Eine Bebauung mit nicht privilegierten Vorhaben – vor allem auch einer Wohnbebauung gilt es aber auch aufgrund der Schall- und Erschütterungsbelastung auszuschließen.

Der Umweltbericht ist um Ausführungen zum Änderungsbereich 1 hinsichtlich der o.g. Immissionskonflikte zu ergänzen.

Der Umweltbericht

Änderungsbereich 2 – PV-Anlage

Die Lichtimmissionen (Blendwirkung) der Photovoltaikanlage ist bereits bei der Standortentscheidung möglichst durch eine ausreichende räumliche Trennung zu berücksichtigen (Optimierungsgebot; § 50 BImSchG). Diese Anforderungen haben im Umfang des Möglichen mit dem gewählten Standort Beachtung gefunden.

So liegt die geplante PV-Anlage in einer Entfernung von mehr als 150 m zur nächstgelegenen (Wohn-)Bebauung in Grafing-Bahnhof. Bei diesem Abstand sind nur geringe Lichtimmissionen zu befürchten, die hinzunehmen sind.

Dagegen liegt die Bebauung von Nettelkofen in nur ca. 80 m Entfernung. Um Blendeffekte zu vermeiden, sind Strauch- und Baumpflanzungen an der Ost- und Nordostseite zu prüfen. Dort sieht der Flächennutzungsplan eine ca. 30 m breite Randeingrünung vor. Mit einer Pflanzungen entlang dieser Grenze kann der Südwestliche Teil von Nettelkofen (Immissionsorte) gegen Blendeffekte durch bei Nachmittags- und Abendsonne geschützt werden. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Aber auch ohne möglich Minimierungs- und Schutzmaßnahmen sind die Schutzinteressen der Wohnbevölkerung gegenüber Lichtimmissionen durch die vorgenannten Abstände ausreichend berücksichtigt. Verbleibende Störungen sind hinzunehmen. Hier werden die öffentlichen Interessen, Anlagen dieser Art an einen bereits durch die Bahnstrecke vorbelasteten Standort anzuordnen, höher bewertet.

In der Begründung (Umweltbericht, Nr. 3.1, Seite 11/24) sind diese Umweltauswirkungen entsprechend darzulegen.

3.2.3 bodenschutzfachliche Stellungnahme

Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Die im o.a. Flächennutzungsplan angegebenen Flurnummern der Gemarkung Nettelkofen sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

- keine Abwägung / Beschlussfassung erforderlich -

3.2.4 naturschutzfachliche Stellungnahme

Zur vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Naturschutzes die folgenden Anregungen:

Änderungsbereich 1 (Ortsteil Wiesham)

Durch die geplanten Änderungen sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit der vorliegenden Beschränkung des Umweltberichts auf den Änderungsbereich 2 besteht daher seitens des Naturschutzes Einverständnis.

Änderungsbereich 2 (Photovoltaikanlage Nettelkofen)

Umweltbericht

6.1 Vermeidung und Minimierung

Die Aussagen des Umweltberichts werden weitgehend geteilt. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möchten wir die naturschutzfachliche Wertigkeit und Bedeutung des extensiv genutzten Grünlandstreifens hervorheben, welcher an das Planungsgebiet und an den bahnbegleitenden Gehölzbestand, sowie an den Bach im Osten des Planungsgebiets angrenzt.

Dieser im Schnitt etwa 20 m breite extensivierte Grünlandstreifen bietet u. a. durch die dort vorhandenen seggen- und binsenreichen Feuchtbiotope i. V. m. dem Anschluss an den bahnbegleitenden Reptilienlebensraum eine strukturreiche Biotopausstattung, welche vielen seltenen und bedrohten Tier- und Pflanzenarten entgegenkommt und daher unbedingt zu erhalten ist. Entsprechend ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans darauf zu achten, dass die Errichtung des die Anlage begrenzenden Radwegs auf den ackerbaulich genutzten Teil der Fläche beschränkt wird. Die unvermeidbare Querung des Radwegs über Extensivgrünland und Bach im Ostteil des Planungsgebiets ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Auf die verbindlich umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP vom 13.12.2021 sei in diesem Zusammenhang verwiesen.

Wir bitten um Beachtung der o. g. Erfordernisse im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Korrektur der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Aussagen der saP vom 13.12.2021 werden geteilt. Die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen.

Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, empfehlen wir, die Vermeidungsmaßnahme V3 (= Erhalt einer feuchten Senke am Westrand des Planungsgebiets) dahingehend zu ergänzen, dass die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien durch das beauftragte Büro für Landschaftsplanung vor Beginn der Baumaßnahmen ausgepflockt und deutlich sichtbar markiert werden.

Um eine entsprechende Ergänzung der Maßnahmenbeschreibung in der saP wird gebeten.

Eingriffsregelung (§§ 13, 14, 15 BNatSchG)

Teile der Planung sind mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes verbunden. Diese sind gemäß § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen bitten wir um Kontaktaufnahme durch das Planungsbüro im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Zum Umweltbericht:

Hinsichtlich der Beschränkung des Umweltberichtes auf den Änderungsbereich 2 besteht zwar aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Da aber auch für den Änderungsbereich 1 (Wiesham) sonstige Umwelteinwirkungen (Bodendenkmäler, landschaftliches Vorbehaltsgebiet, regionaler Grünzug, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Ausgleichspflicht) in mehr als unwesentlicher Weise betroffen sind, ist der Umweltbericht zwingend in diesem Punkt noch zu überarbeiten (vgl. auch unten: amtliche Änderungen).

Die dargestellten Bauflächen für die PV-Anlage und der südliche Weg weisen einen Abstand von ca. 25 m zur Südgrenze auf. Die ursprünglich bis ganz an die Grenze heranreichende Bebauung wurde bereits vorab (aktueller Entwurf) aus Rücksichtnahme auf die dortigen Biotopflächen und den Feuchtbereich abgerückt. Damit wird der stark durchfeuchtete - und ohnehin für die Radwegführung ungeeignete - südliche Randstreifen unberührt gelassen. Gleiches gilt für den Ostrand.

Die geringstmögliche Beeinträchtigung des Grabens im Südosten bei der Querung des Radweges wird dann bei der Bauausführung gelöst. Nachdem sich die Stadt bereits gegen eine Asphaltierung ausgesprochen hat, ist auch hinsichtlich der Grabenquerung eine einfache bauliche Lösung (z.B. Holzsteg) möglich. Damit kann eine Unterbrechung (Barrierewirkung) der Uferbereiche weitestgehend vermieden werden. Da es sich bei dem Graben um eine Biotopfläche handelt, ist der spätere Bau des Radweges nur mit einer Ausnahme vom gesetzlichen Beeinträchtigungsverbot möglich (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Aufgrund des öffentlichen Interesses am Radwegbau ist eine entsprechende Ausnahme bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Biotopstruktur durchaus realistisch. Die Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde und die Vorabstimmung (vgl. Nrn. 4.5 und 6.2 des Umweltberichts) bestätigen, dass eine entsprechende „Befreiungslage“ besteht und der Bauleitplan in diesem Punkt nicht aufgrund eines nicht ausräumbaren Umsetzungshindernisses rechtswidrig ist. Die Planung des Radweges kann beibehalten werden.

Hinsichtlich der Erschließung (Vermeidungsmaßnahme V4) wurde bereits sichergestellt, dass der Privatweg im Westen genutzt werden kann. Die dingliche Sicherung der Wegebenutzung wurde bereits beurkundet. Damit sind Eingriffe durch eine ansonsten notwendige Baustraße ausgeschlossen. Die Übrigen Vermeidungsmaßnahmen werden dann im Bebauungsplan umgesetzt bzw. festgesetzt, insbesondere die Freihaltung der Feuchtesenke (V3) durch Verlegung des Radweges und der PV-Anlage in diesem Bereich

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Nach dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht berührt. Vollzugshindernisse in dem hier nachfolgenden Zulassungsverfahren (Die PV-Anlage unterliegt der Baugenehmigungspflicht) sind damit nicht zu erkennen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Damit ist den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes Genüge getan.

Von einer Ergänzung der saP hinsichtlich der Aufpflockung wird abgesehen. Die ergänzenden Maßnahmen zum Schutz der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien (Aufpflockung der Schutzbereiche vor Baubeginn) sind dann im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Für die Bauleitplanverfahren fehlt es hierfür an Regelungsmöglichkeiten (keine Rechtsgrundlage für Darstellungen und Festsetzungen). Das gilt dann auch für die zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten und Vorbereitungsarbeiten (Vermeidungsmaßnahme V1).

Die Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 werden im nachfolgenden Bebauungsplan durch entsprechend konkretisierte und detailgenaue Festsetzungen der Bauflächen sichergestellt.

Um aber den späteren Bauherrn auf die inhaltlichen Anforderungen an den Natur- und Artenschutz ausreichend in ausreichender Weise zu informieren, ist die Begründung (Ziffer 6.3) wie folgt zu ändern:

Naturschutz und Artenschutz:

„Der Änderungsbereich 2 grenzt im Süden an das Biotop Nr. 87937.0143 und im Südosten an das Biotop Nr. 87937.0142 an. Es handelt sich dabei um eine Erlengehölz im Westen und den anschließenden Bahndammflächen an der Südseite (Trockenstandorte) bis hin zu den seggen- und binsenreichen Feuchtbiotopen an den Randbereichen bzw. im Südosten am dortigen Graben.“

Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch die PV-Anlage (Abstand ca. 25 m) und den am Südrand geplanten Radweg erfolgt nicht. Für die Beeinträchtigung des Biotops Nr. 87937.0142 durch die Radwegquerung bedarf es der naturschutzrechtlichen Ausnahme (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG), die aber bei einer schonenden Ausführung in Aussicht gestellt wurde. Dabei ist die konkrete bauliche Umsetzung der Querung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Baubeginn abzustimmen (z.B. einfacher Steg zum Schutz der durchgehenden Uferbereiche).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) bzw. beim gestattungsfreien Radwegbau zu beachten (vgl. saP-Bericht vom 13.12.2021, Büro Klaus Burbach, Marzling):

V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. des Baubeginns: Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss der Baubeginn sowie ggf. die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen. Günstig ist der Zeitraum September bis Mitte März.

V2: Räumliche Eingrenzung des Vorhabens: Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von mindestens 10 m zu den bestehenden Gehölzrändern im Süden und Südwesten der Fläche. Hierdurch werden direkte Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Gehölzen und Säumen brütenden Vögeln vermieden.

V3: Räumliche Eingrenzung des Vorhabens: Erhaltung einer feuchten Senke am Westrand des Vorhabens. Hierdurch werden direkte Eingriffe in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien vermieden. Die Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahme räumlich zu kennzeichnen (Aufpflockung) und für Zutritten und Beeinträchtigungen zu schützen.

V4: Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt über die durch die Vorhabensbereiche definierten Bereiche oder bestehende Wege. Andere Bereiche werden weder für die Erschließung noch temporär als Lagerflächen oder ähnliches in Anspruch genommen.



Eingriffsregelung:

Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsumfangs und des Ausgleichsbedarfs, die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 3 BauGB). Da die Maßnahmen auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden sollen, stehen die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1a Alt. 1 und 2 BauGB zur Verfügung.

Da die PV-Anlage voraussichtlich nur auf die Dauer von 30 Jahren vorgesehen ist (vgl. Begründung Nr. 4, letzter Satz), die Ausgleichsflächen aber auf Dauer erhalten werden müssen, ist die Anordnung auf dem Baugrundstück im Hinblick auf eine spätere landwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung ggf. nachteilig. Alternativ ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren deshalb noch zu prüfen, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlich außerhalb des Planungsgebiets liegenden Grundstücken Fl.Nr. 169, 181 (Uferstreifen nördlich des Seeoner Baches) vorteilhafter oder zusätzlich noch möglich sind. Durch eine naturnahe Umgestaltung des dortigen Uferbereiches, der auch über den Zulaufgraben im Verbund zur Eingriffsfläche liegt, können hochwertige ökologische Kompensationen mit geringen Flächenverbrauch erreicht werden, die vor späteren Veränderungen besser geschützt sind. Die Entscheidung erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Begründung (Umweltbericht) ist in Nr. 6.2 um die alternativen Standorte für Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 169 und 181 der Gemarkung Nettelkofen zu ergänzen.

3.3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schr. 11.01.2022, Az. 1-4621-EBE-27437/2021)

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 2 Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 1, Teilbereich Wiesham: Ausweisung von Dorfgebiet (MD) und Grünflächen
- Änderungsbereich 2, Teilbereich Nettelkofen: Ausweisung eines Sondergebiets für Photovoltaikanlagen, einer Grünfläche und einer Fuß- / Radwegverbindung

Änderungsbereich 1 umfasst den gesamten Ortsteil Wiesham auf einer Fläche von ca. 6,8 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Plangebiet gibt es bereits Bebauung, die mit dörflichem Charakter weiterentwickelt werden soll. Durch den Änderungsbereich fließt der Wieshamer Bach, ein Gewässer 3. Ordnung. Entlang des Wieshamer Bachs besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das von jeglicher Bebauung ausgenommen wird. Hier sind ortstypische Grünflächen vorgesehen.

Änderungsbereich 2 mit einer Größe von etwa 4,6 ha ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist bisher keine Bebauung vorhanden. Durch den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage soll Strom aus erneuerbaren Energien für den Landkreis Ebersberg erzeugt werden. Die Module werden auf Ständern montiert, die Modultische im Boden verankert.

Wasserwirtschaftliche Prüfung:

Geomorphologisch befindet sich Änderungsbereich 1 im Bereich von Schmelzwasserschottern, durchzogen mit Talfüllungen (Alluvionen) entlang des Wieshamer Bachs. Dieser Bereich entlang des Bachs ist auch als wassersensibles Gebiet eingestuft.

Änderungsbereich 2 südlich des Seeoner Bachs dürfte ebenfalls von Talfüllungen geprägt sein, wobei dieser Bereich auch gänzlich in einem wassersensiblen Gebiet liegt. Im Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass es sich hier um einen grundwasserfernen Standort handelt mit mehr als 2 m Flurabstand. Mit einem geringeren Flurabstand muss allerdings gerechnet werden. In einer Grundwassermessstelle südlich des Plangebiets im Bereich von Grafing Bahnhof wurde Grundwasser bei rd. 1 m unter GOK erkundet. Im Sinne des allgemeinen Grundwasserschutzes sollten verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Wir empfehlen daher, vor Baubeginn die Grundwasserverhältnisse genauer zu erkunden.

Die beiden Änderungsbereiche liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten, Änderungsbereich 2 liegt jedoch in einem vorgeschlagenen Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich zu. Im weiteren Verfahren bzw. im jeweiligen Bebauungsplanverfahren werden wir uns ggf. detaillierter äußern. Die Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren sollten genauere Angaben zur geplanten Montageart der PV-Anlage enthalten sowie, wenn möglich, genauere Angaben zur Grundwassersituation.

Beschlussvorschlag:

Änderungsbereich 1 (Wiesham)

Die Ermittlung der Überschwemmungsflächen für Wiesham und deren Freihaltung von einer Bebauung war von Anfang an eine zentrale Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Da die staatliche Ermittlung der Überschwemmungsgebiete (erstmalig 2005) auf größere Siedlungsgebiete beschränkt war, erfolgte die erstmalige Kartierung durch die Stadt Grafing b.M. selbst (Ermittlungsgebot, § 2 Abs. 3 BauGB). Zwischenzeitlich erfolgt (aktuell) eine Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete, die jetzt durch die Staatsbehörden durchgeführt wird.

Die in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebiete stellen nachrichtlich Übernahmen nach § 5 Abs. 4a BauGB. Jedoch ist festzustellen, dass hier die Darstellungen noch auf die bisherigen Festsetzungen Bezug nimmt. Ungeachtet der noch nicht in Kraft getretenen Änderungsverordnung zur Festsetzung der geänderten (neu kartieren) Überschwemmungsgebiete **sind aber die künftigen Überschwemmungsgrenzen (vgl. § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB) aufzunehmen.** Da die Flächen der bereits festgesetzten und der künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiete sich nur unwesentlich unterscheiden, wird von einer unterschiedlichen Kennzeichnung abgesehen. **Im Flächennutzungsplan ist das Überschwemmungsgebiet zu vermerken, das zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss staatlich ermittelt wurde!**

Letztendlich ergeben sich Nutzungskonflikte allein beim Grundstück Fl.Nr. 914 unmittelbar nördlich des Wieshamer Baches auf der Ostseite des Ortes. Aber gerade dieser Ortsrand ist es, der die Aufstellung des Flächennutzungsplanes maßgeblich ausgelöst hat. Um diesen außerhalb des Bebauungszusammenhangs gelegenen Siedlungsrücksprung bebaubar zu machen, bedarf es eines Bebauungsplanes und damit (§ 13b BauGB ist in Dorfgebieten nicht anwendbar) der vorausgehenden Änderung des Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 3 BauGB). Hieran wird trotz des nicht abschließend geklärten Verlaufs der Überschwemmungsgrenzen festgehalten. So verbleibt bei allen bisherigen Ermittlungsergebnissen eine Teilfläche des Grundstücks in ausreichender Größe, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegt. Damit steht § 78 Abs. 1 WHG, der ein Planungsverbot (auch für die Flächennutzungsplanung) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten normiert, der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

Änderungsbereich 2:

Da die betroffenen wasserwirtschaftlichen Belange einer Lösung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zugänglich sind, erfolgt die Konfliktverlagerung auf den Bebauungsplan. Zur abschließenden Bewertung im Bebauungsplanverfahren wird eine Ermittlung der Grundwasserhöhe durchgeführt (Baugrundermittlung).

3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim, (e-mail vom 14.01.2022)

Gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehen seitens des StBA Rosenheim Fachbereich Straßenbau keine Einwände.

Änderungsbereich 1 Wiesham

Es dürfen keine neuen Erschließungen angelegt werden, erschlossen wird über die bereits bestehenden.

Änderungsbereich 2 Teilbereich Nettelkofen Photovoltaik

Es darf keine neue Erschließung angelegt werden, erschlossen wird über das bestehende Straßennetz.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung erfolgt in beiden Änderungsbereichen über bestehende Erschließungswege. Neue Zufahrten zur qualifizierten Straßenklassen (Staatsstraßen, Kreisstraßen) werden also nicht geschaffen. Damit sind Belange des Staatlichen Bauamts nicht berührt.

3.5 Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 10.12.2021, Az. TAG Ne 3164)

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, 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 flächennutzungsplanrelevante Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie Lagepläne, in welchen die Anlagen dargestellt sind.

Im Änderungsbereich 1 befindet sich eine Trafostation, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Wir bitten um Aufnahme in die Unterlagen.

Im Änderungsbereich 2 befinden sich von uns betriebene 20-kV-Freileitungen. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen 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 und Aufforstungen.

Der Netzverknüpfungspunkt ist in einem getrennten Verfahren zu ermitteln. Derzeit besteht keine gültige Einspeisezusage.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Ampfing beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing, Telefon: (08636) 981-0, E-Mail: ampfing@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Beschlussvorschlag:

Änderungsbereich 1:

Die Trafostation Wiesham wird entsprechend der Stellungnahme in der Planzeichnung des Flächennutzungsplan ergänzt.

Änderungsbereich 2:

Die Trassen der Freileitungen (20 KV) sind lagerichtig in der Planzeichnung dargestellt. Die dort geltenden Schutzabstände, insbesondere bei einer möglichen Bepflanzung, sind vom Bauherren einzuhalten. Hierüber werden dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit den dort bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) die Leitungstrassen festgesetzt. Dort wird dann auf die zu beachtenden Schutzabstände hingewiesen.

Für das Flächennutzungsplanverfahren besteht keine weitere Veranlassung für ergänzenden Darstellungen oder Hinweise.

3.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding

(Schreiben vom 13.01.2022, au. AELF-EE-F2-4611-43-4)

Die Stellungnahme erfolgt aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung; forstfachlich Einwände oder Anregungen bestehen nicht.

Änderungsbereich 1 (Wiesham)

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und anderen Einrichtungen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

Änderungsbereich 2 (PV-Anlage Nettelkofen)

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Dem Bauwerber ist dieser Umstand mitzuteilen und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, von diesem zu tolerieren.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ungehinderte Erreichbarkeit muss weiterhin gewährleistet werden. Die angrenzenden Flächen dürfen durch die Anlage auch nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Fläche nach Beendigung der Nutzung als Sondergebiet wieder landwirtschaftlich genutzt werden muss.

Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung sind von der Gemeinde sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

Änderungsbereich 1:

Die Erhaltung der dörflichen Nutzungs- und Baustruktur von Wiesham ist das erklärte Planungsziel der Stadt und der Grund, weshalb der Flächennutzungsplan für Wiesham geändert wird.

So zeichnet sich nach der Verkehrsberuhigung (Verlegung der Ortsdurchfahrt) ein zunehmende Bebauungsinteresse ab. Vor allem sind es aber auch die erheblichen Potentiale innerhalb aufgegebener Hofstellen, die vor allem für eine Umnutzung zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Zur Sicherung der Dorfstrukturen wird Wiesham dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren als Dorfgebiet festgesetzt (§ 5 BauNVO). Damit reduziert sich der Schutzstandard gegenüber dem Emissionsverhalten. Um außerdem ein unangemessenes Überhandnehmen der Wohnnutzung zu verhindern und die damit einhergehenden Spannungen für die letzten landwirtschaftlichen Betriebe zu minimieren und der Fortentwicklung zu ermöglichen, erfolgt dort auch noch eine Beschränkung der Wohnungszahl.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 3 BauGB) ist dazu vorab der Flächennutzungsplan aufzustellen. Damit entspricht das Bauleitplanverfahren bestmöglich den vorgetragenen Interessen der Landwirtschaft. Weitere Regelungen sind jedoch im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Änderungsbereich 2:

Immissionskonflikte (Lärm, Staub, Geruch) zwischen der Freiflächen-PV-Anlage und den landwirtschaftstypischen Emissionen sind nicht zu erkennen. Insoweit wird der Einwendung nicht entsprochen.

Für die gewünschte Rückbauverpflichtung nach einer Beendigung oder Einstellung des Betriebes besteht keine Regelungsmöglichkeit im Flächennutzungsplan oder im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Allein durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kann eine entsprechende Handlungspflicht seitens der Planungsbehörde begründet werden. Hier besteht aber herkömmlich das Problem der Durchsetzung (Sanktionierung) dieser Pflicht gegenüber dem Betreiber und dem Eigentümer. So führen z.B. Sicherungsbürgschaften auf einen derart langen Zeitraum zu erheblichen Kosten, die wohl den Grenzen der Angemessenheit nicht mehr gerecht werden (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Um andererseits den Schutz der Landschaft vor Gewerbebrachen zu schützen, ist auf andere Weise der Rückbau im Falle der endgültigen Betriebseinstellung abzusichern. Dafür liegt es nahe, durch eine Bedingungsfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) die zugelassene Nutzung unter eine aufschiebende Bedingung zu stellen, wonach diese bei einer Betriebsaufgabe endet. Gleichzeitig ist die Folgenutzung zu regeln, eben die Verpflichtung zur Wiedernutzung für die Landwirtschaft. Die dann rechtswidrige Anlage kann dann mit Hilfe der geübten bauaufsichtlichen Mittel durchgesetzt werden.

Diese Entscheidung ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu treffen. Für den Flächennutzungsplan ergeben sich jedoch keine Änderungen.

3.7 LVB Ebersberg (Schreiben vom 14.01.2022)

Ein generelles Nichtvorhandensein von Tierarten kann durch nur kurze Stichproben und kleine Beobachtungszeiträume nicht ausgeschlossen werden! Vielmehr ist davon auszugehen, dass insbesondere nicht so standorttreue oder gar wandernde Arten, wie es gerade bei Amphibien und Reptilien oft der Fall ist, zumindest zeitweise dieses Gebiet nutzen. Auch Vögel treten zu unterschiedlichen Zeiten (Tag/Nacht, Trocken-, Nass- oder Jahreszeiten) auf. Wird diesen Tieren mosaikartig immer wieder Flächen entzogen, so ist ein negativer Bestandstrend vorgezeichnet. Diesem muss unbedingt entgegengewirkt werden durch das Schaffen von zusätzlichen Strukturen und Biotopen, wie z.B. Lesesteinhaufen, feuchten Senken, Ausmagerung des Bodens, gezielter Anpflanzung oder Totholzansammlung. Bei Eingriffen in die Landschaft muss also außer dem eigentlichen ökonomischen Ziel auch die Chance der ökologischen Aufwertung ergriffen werden. Dazu gehört auch, dass bei der Planung von Radwegen durch sensible Naturlandschaften nur gemäßigt Tempo möglich wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ermittlung und die Bestandsaufnahme vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzrechtliche Beurteilungsgrundlage hängt in der Bauleitplanung von den naturräumlichen Gegebenheiten und auch von der Art des Vorhabens ab. Insoweit ist die Untersuchung am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten (BayVGH 10.12.2020). Diesen Anforderungen wird die artenschutzrechtliche Potentialanalyse gerecht. Methodische Fehler, etwa auch hinsichtlich des Untersuchungsraumes, sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Die Vorgehensweise entspricht den gesetzlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung im Hinblick an das Ermittlungsgebot, der Umweltberichtspflicht und der Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB. Dabei ist zu beachten, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote im Zuge der späteren Baugenehmigung geprüft werden (§ 44 BNatSchG). Bei unvermeidbaren Eingriffen aufgrund eines Bebauungsplan gelten dann die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in dem von § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmten Umfang.

Anspruch des Artenschutzes an die Bauleitplanung (als rechtliche Grundlage für die dann zu prüfende Baugenehmigung) ist es, mögliche im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorhersehbare Umsetzungshindernisse schon auf der Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, da diese dem Bauleitplan die Vollzugsfähigkeit (Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB) entziehen würden. Da ist hier aber nachweislich nicht der Fall. Hier wurde angesichts der Art des Vorhabens – einer Freiflächen-PV-Anlage mit einer Größe von ca. 4 ha – festgestellt, dass die ökologische Funktion im dortigen Naturraum weiterhin erfüllt wird. Populationsverluste sind angesichts der konkreten Art des Vorhabens auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche nicht zu erkennen.

Der fortschreitende Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt angesichts des allgemeinen und sprunghaften Flächenverbrauchs, wie es in der Stellungnahme vorgebracht wird, ist in der natur- und artenschutzrechtliche Betrachtung des konkreten Vorhabens als allgemeiner öffentlicher Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ebenfalls zu berücksichtigen. Jedoch überwiegt hier das Interesse, an einem infrastrukturell vorbelasteten Standort (Bahnlinie) die für die Energiewende bedeutsamen Nutzung von PV-Anlagen zu ermöglichen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind deshalb bei der hier betroffenen Nutzung – einer Freiflächen-PV-Anlage - nicht festgestellt worden. Mangels Erforderlichkeit können deshalb von der Stadt – etwa aus Vorsorgegründen – auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vom Bauherrn / Grundstückseigentümer verlangt werden.

Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren dann entschieden. Alternativ (oder ergänzend) zu grundstückinternen Ausgleichsmaßnahmen wird dort auch eine Uferrenaturierung am Seeoner Bach geprüft (Fl.Nr. 169/2 und 181 der Gemarkung Nettelkofen). Gerne können dann auch die Möglichkeiten geprüft werden, die durch die PV-Anlage dann nicht mehr landwirtschaftlich nutzbare Baufläche in einer ökologisch vorteilhaften Weise umzugestalten und für die Natur nutzbar zu machen.

Hinsichtlich des Radweges teilt die Stadt Grafing b.M. die Meinung des LBV, wonach dieser in einer möglichst einfachen Bauart hergestellt werden soll. Eine Asphaltierung, wie sie teilweise gefordert wird, wird angesichts der aktuell absehbaren Verkehrsbedeutung (vorrangig Freizeitweg) nicht für erforderlich angesehen. Die Querung mit dem südöstlichen Graben (Biotopfläche, Art. 23 BayNatSchG), kann damit in einfacher Bauweise (z.B. Steg) und damit schonend für die Natur erfolgen. Anzumerken ist dazu, dass die von der Stadt Grafing b.M. schon seit vielen Jahren verfolgte Verlängerung des bahnbegleitenden Radweges (Kirchseeon-Grafing) bis Grafing-Bahnhof derzeit nur im Plangebiet die Freihaltung und Verfügbarkeit der Flächen regelt. Im weiteren Verlauf bestehen noch eigentumsrechtliche Hindernisse, die derzeit nicht auszuräumen sind. Eine Realisierung – auch im Plangebiet – erfolgt erst dann, wenn der Streckenabschnitt nach Grafing-Bahnhof vollständig verfügbar ist. Das ist derzeit nicht absehbar.

3.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

(Schreiben vom 11.01.2022, Az. P-201-2584-4_S2)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

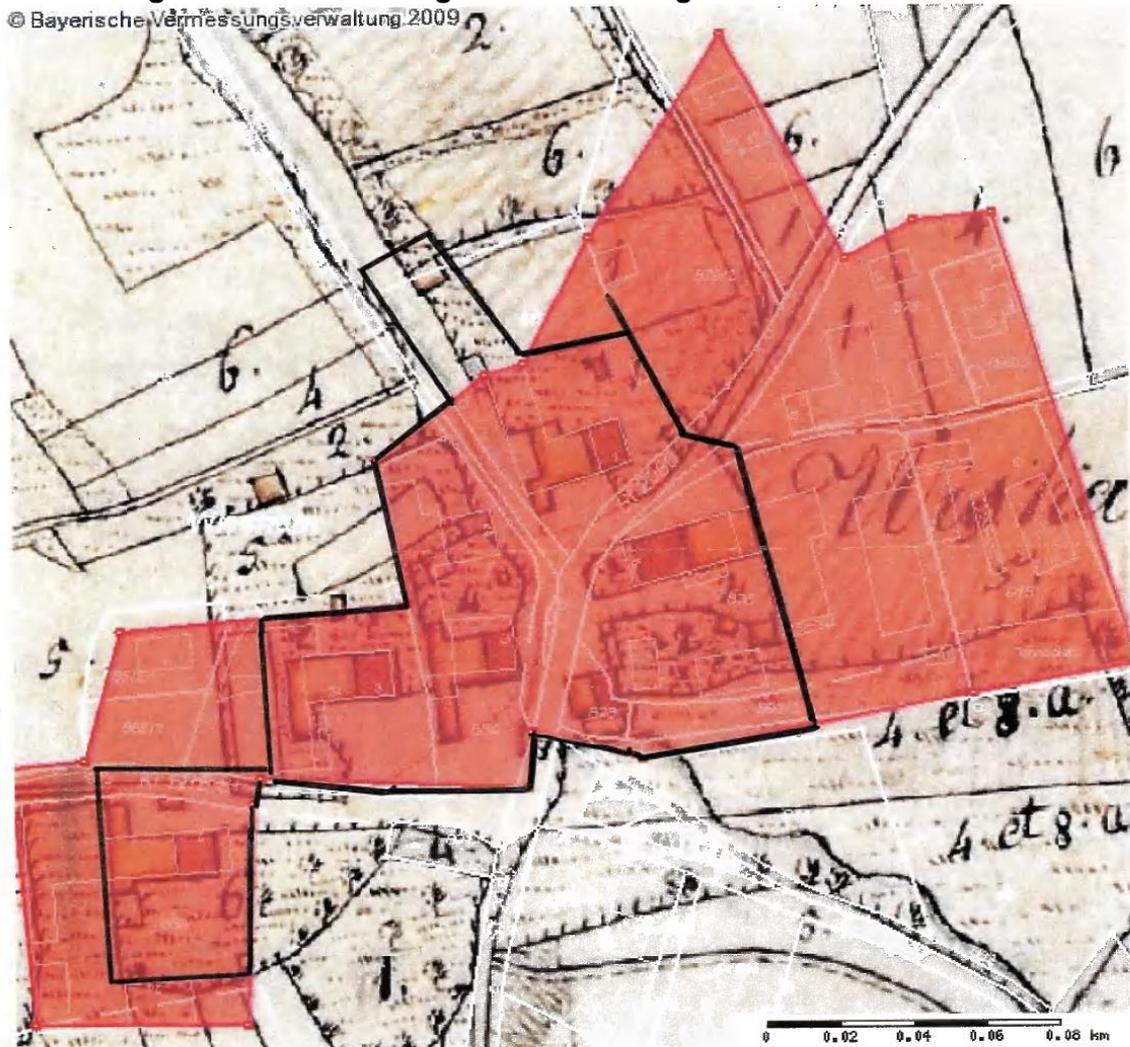
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschlussvorschlag:

Die gesetzlichen Pflichten im Umgang mit Grabungen und Bodendenkmalfunden werden im nachfolgenden Bebauungsplan als Hinweis bzw. in der Begründung.

Für den Flächennutzungsplan wurden hinsichtlich des Änderungsbereiches 2 (PV-Anlage Nettelkofen) keine konkreten denkmalrechtlichen Betroffenheiten mitgeteilt. Für den Änderungsbereich 1 (Wiesham) ist der Stadt aus einem früheren Verfahren (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2010) bekannt, dass Wiesham im Vermutungsbereich für Bodendenkmäler liegt („Altort Wiesham“). Die räumliche Ausdehnung ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



7 2005-3877-1

Bodendenkmal „Altort Wiesham“
im Kataster Auf. 19. Jahrh.

EBS Wiesham = rot

Bodendenkmal schwarz gerahmt

1.12.09

Dr. P. Schmid
BLTD München

Hinsichtlich der Vermutung von Bodendenkmälern in Wiesham wird die Begründung in Nr. 6.2 des Flächennutzungsplanes sowie durch den Abdruck der o.g. Karte noch ergänzt. Unter Verweis auf die Rechtspflichten (Art. 8 BayDSchG) wird damit der Hinweisfunktion der Begründung nachgekommen. Auch der Umweltbericht ist hinsichtlich dieser Umweltauswirkungen gegenüber Bodendenkmälern fortzuschreiben.

3.9 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 14.01.2022, Az. 65139-651pt009-2021#850)

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.

Zu 1. Ausweisung eines Dorfgebietes für den Ort Wiesham:

Die Bahnstrecke 5710 Grafing Bahnhof - Wasserburg (Inn) Bahnhof grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grafing b.M. (17. Änderung) und die damit verbundene Ausweisung eines Dorfgebietes für den Ort Wiesham bestehen seitens des Eisenbahn— Bundesamtes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Unter Verweis auf das Abwägungsergebnis zur landesplanerischen Stellungnahme wird zum Änderungsbereich 1 (Wiesham) ergänzt, dass die Darstellung von Bauflächen im Südwesten (erstreckt sich bisher bis unmittelbar zur Bahnstrecke) noch korrigiert wird. Die Baufläche auf Fl.Nr. 889 wird zurückgenommen auf die Grenzen des vorhandenen Baubestandes. Damit hält die Baufläche (Dorfgebiet) künftig einen Abstand von 50 m zur Bahnlinie ein.

Zu 2. Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich von Nettelkofen:

Die Bahnstrecken 5555 Abzw. München-Berg am Laim - Grafing Bahnhof und 5510 München Hbf - Rosenheim grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Zudem verläuft eine Bahnstromleitung über das Plangebiet. Augenscheinlich können sich hier Konflikte mit der Bahnstromleitung ergeben. Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Projekt „Ausbaustrecke/Neubaustrecke (ABS/N88) 36: München-Rosenheim-Kiefersfelden-Grenze D/A“ der DB Netze. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grafing b.M. (17. Änderung) und die damit verbundene Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich von Nettelkofen bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn folgende Sachverhalte geklärt bzw. in die Planunterlagen aufgenommen werden:

- Im Zusammenhang mit dem sich derzeit in Planung befindlichen Projekt „Ausbaustrecke/Neubaustrecke (ABS/N83) 36: München-Rosenheim-Kiefersfelden-Grenze D/A“ wird zur Vermeidung eventueller Konflikte ausdrücklich darauf verwiesen, sich diesbezüglich mit dem untenstehend genannten Kompetenzzentrum Baurecht der DB Immobilien der Deutschen Bahn AG als Ansprechpartner der Betreiberin der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen, abzustimmen.
- Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung 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.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Infrastrukturbetreibers der Bahnstromleitung zwingend zu beachten sind. Der Betrieb der Bahnstromleitung darf durch den Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt werden.
- Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann und dass z.B. bei Windbruch Pflanzenteile nicht in die Gleisanlagen fallen können.
- Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs/Stützbereichs von Eisenbahnverkehrsanlagen durchgeführt werden.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen. Ferner sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEWG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grafing b.M. sowohl bei der Ausweisung eines Dorfgebietes für den Ort Wiesham als auch bei der Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südwestlich von Nettelkofen derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Beschlussvorschlag:

Zum Änderungsbereich 2 (PV-Anlage Nettelkofen):

Die DB Immobilien der Deutschen Bahn AG als Ansprechpartner der Betreiberin der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen wurde entsprechend der Stellungnahme gesondert beteiligt und hat am 11.02.2022 Stellung genommen. Auf die Prüfung und das Behandlungsergebnis (Abwägung) unter Nr. 3.10 wird verwiesen.

Auf die notwendigen Anforderungen, Blendeffekte durch die PV-Anlage gegenüber dem Bahnbetrieb auszuschließen, wird in Nr. 3.1 (Seite 11/24) des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Welche Maßnahmen dafür geeignet sind (ggf. Aufstellwinkel, baulicher Blendschutz, Bepflanzung etc.), wird im nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt und dann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Nutzung der Fläche als Freiflächen-PV-Anlage steht damit aber nicht in Frage, weshalb an der Planung und Darstellung unverändert

festgehalten.

Die geplante PV-Anlage führt nicht zu Beeinträchtigungen der Bahnstrom-Freileitung, durch die das Grundstück Fl.Nr. 197 (Baufläche Sondergebiet) überspannt wird. Die notwendigen Schutzabstände werden eingehalten. Die Freileitung ist auch in der Planzeichnung dargestellt (Hinweisfunktion).

Mit einem Abstand von über 30 m zum Schienenkörper werden weder von der PV-Anlage noch vom geplanten Radweg die Eisenbahnbetriebsanlagen oder die Bahngrundstücke beeinträchtigt. Das gilt auch für den Druckbereich / Stützbereich des Bahnkörpers, der hier nur auf einen Damm geringer Höhe verläuft. Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für die Errichtung und für den laufenden Betrieb. Auch die Erschließung erfolgt von Norden her, also abseits der Bahnstrecke, über bestehende Wege. Auch insoweit werden die Bahnflächen und die Betriebsanlagen (auch nicht die Stromleitung oder die Oberleitung) in irgendeiner Weise berührt.

3.10 DB AG, DB Immobilien (Schreiben vom 11.02.2022)

(Anmerkung: Die DB Immobilien wurde entsprechend der Stellungnahme des EBA aufgrund deren Funktion als Koordinierungsstelle für den Brenner-Nordzulauf beteiligt).

Gegen die o. g. Flächennutzungsplanänderung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Der Änderungsbereich 1 „Ausweisung eines Dorfgebiets für den Ort Wiesham“ liegt direkt angrenzend an die Bahnstrecke 5710 Grafing Bf. - Wasserburg Bf. (Bahn-km 3,4 bis Bahn-km 3,7) und in unmittelbarer Nähe der 110 kV Bahnstromleitung Nr. 537 Markt Schwaben - Grafing (Mast Nr. 10520 bis 10521).

Der Änderungsbereich 2 „Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaik Anlage Südwestlich von Nettelkofen“ liegt direkt an der Bahnstrecke 5510 München - Rosenheim (Bahn-km 36,75 bis Bahn-km 37,15) und wird von der 110 kV Bahnstromleitung Nr. 537 Markt Schwaben - Grafing (Mast Nr. 10529 bis 10530) überspannt.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Bahnstrecke 5510 (Änderungsbereich 2) liegen Planungen im Zusammenhang mit dem Brenner-Nord-Zulauf (ABS 36) vor.

Im Zuge der Elektrifizierung des Brenner-Nordzulaufes müssen an der gesamten Strecke zusätzliche Anlagen zur Stromversorgung errichtet werden, um die Oberleitung der Strecke mit Energie zu versorgen.

Das bedeutet für den in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs 2 liegenden Standort Unterwerk Grafing eine komplette Erneuerung und eine Erweiterung für die Aufnahme eines zweiten 110-kV Bahnstromsystems.

Für das Unterwerk resultiert daraus eine Verdoppelung des Flächenbedarfs und für die Bahnstromleitung, die vom Unterwerk Markt Schwaben nach Grafing verläuft, muss ebenfalls eine Erweiterung durchgeführt werden.

Da sich das Projekt derzeit noch in der Vorentwurfsphase befindet ist derzeit noch keine genauere Flächenbedarfsdarstellung möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flächenerweiterung in Richtung des Änderungsbereichs 2 erstrecken wird (siehe nachfolgende Skizze). Aufgrund der Böschungslage wird das Unterwerk eventuell sogar stufig ausgeführt werden müssen.



Das bestehende Blockunterwerk Grafing besitzt zur Zeit ein Bahnstromleitungs-„Eingangsfeld“ aus Richtung Markt Schwaben (siehe nachfolgendes Bild)



Die zukünftigen Planungen sehen eine Erweiterung des Bahnstromleitungsfelds aus Richtung Markt Schwaben vor. Hierzu wird ein zusätzliches Sammelschienensystem errichtet.

Da noch keine konkreteren Planungen diesbezüglich vorliegen, können wir aktuell keine genaueren Angaben über die zu erwartenden zukünftigen Bebauungsbeschränkungen im Vergleich zur Bestandssituation geben.

Für die bestehende Bahnstromleitung Nr. 537 Markt Schwaben - Grafing in der derzeitigen Lage und Ausgestaltung bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung seitens der DB Energie GmbH keine Einwände, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 31.01.2022 (Zeichen: I.ET-S-S-3 Ba 537) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei mit 110 kV - Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Wir weisen darauf hin, dass sich am gleisseitigen Rand der Bahnstrecke 5710 (Änderungsbereich 1) beim Bahn-km 3,536 Telekommunikationsanlage der DB Netz AG befindet (siehe beigefügten Kabellageplan TK). Es ist ein Sicherheitsabstand zum Kabel von mind. 2,0 m einzuhalten. Das vorhandene Telekommunikationskabel darf nicht überbaut oder beeinträchtigt werden. Das Telekommunikationskabel muss immer (auch während Bauphasen) frei zugänglich sein.

Darüber hinaus können sich im zukünftigen Baubereich bahnbetriebsnotwendige Kabel der Leit- und Sicherungstechnik befinden. Die genaue Lage der Leitungen kann jedoch nur im Rahmen einer Kabeleinweisung vor Ort ermittelt werden. In jedem Fall sind auch zu den Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik 2 m Sicherheitsabstand einzuhalten.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe 2.8. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienpezifische Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich kein bahneigener Grundbesitz.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neue Baugebiete und Bahnanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich des Änderungsbereiches 1 (Wiesham) wurde der Flächennutzungsplan bereits geändert. Vom Heranrücken der Bebauung bis unmittelbar zur Bahnstrecke 5710 (Wasserburg) wird abgesehen Die Baufläche auf Fl.Nr. 889 wird zurückgenommen auf die Grenzen des vorhandenen Baubestandes. Damit halten die Bauflächen (Dorfgebiet) künftig einen Abstand von ca. 50 m zur Bahnlinie ein. Die mitgeteilten Belange an die Sicherheit des Bahnbetriebes und der Eisenbahnbetriebsanlagen sowie die davon ausgehenden Sicherheitsgefahren werden damit für den Änderungsbereich 1 nicht mehr berührt. Jedenfalls auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes sind keine weiteren planerischen Maßnahmen mehr veranlasst. Eine nochmalige Betrachtung der Belange der Bahn erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren unter Würdigung der dann konkretisierten und detailgenauen Planungsinhalte.

Für den Änderungsbereich 2 (PV-Anlage Nettelkofen wird der Flächennutzungsplan (Begründung) noch ergänzt. Auf die notwendigen Anforderungen, Blendeffekte durch die PV-Anlage gegenüber dem Bahnbetrieb auszuschließen, wird in Nr. 3.1 (Seite 11/24) des Flächennutzungsplanes künftig hingewiesen. Welche Maßnahmen dafür geeignet sind (ggf. Aufstellwinkel, baulicher Blendschutz, Bepflanzung etc.), wird im nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt und dann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Nutzung der Fläche als Freiflächen-PV-Anlage steht damit aber nicht in Frage, weshalb an der Planung und Darstellung unverändert festgehalten.

Die geplante PV-Anlage führt nicht zu Beeinträchtigungen der Bahnstrom-Freileitung, durch die das Grundstück Fl.Nr. 197 (Baufläche Sondergebiet) überspannt wird. Die notwendigen Schutzabstände werden eingehalten. Die Freileitung ist auch in der Planzeichnung dargestellt (Hinweisfunktion).

Mit einem Abstand von über 30 m zum Schienenkörper werden weder von der PV-Anlage noch vom geplanten Radweg die Eisenbahnbetriebsanlagen oder die Bahngrundstücke beeinträchtigt. Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für die Errichtung und für den laufenden Betrieb. Auch die Erschließung erfolgt von Norden her, also abseits der Bahnstrecke, über bestehende Wege. Auch insoweit werden die Bahnflächen und die Betriebsanlagen (auch nicht die Stromleitung oder die

Oberleitung) in irgendeiner Weise berührt.

Hinsichtlich der Vorplanungen zum Brenner-Nordzulauf ist nach dem derzeitigen Planungsstand gesichert davon auszugehen, dass im betroffenen Streckenabschnitt 2 neubaugleise entstehen (Ausbauende Verknüpfungsstelle Osterseeon). Diese neubaugleise verlaufen jedoch auf der Westseite der bestehenden Bahnstrecke. Die Flächennutzungsplanänderung für die Freiflächen-PV-Anlage kollidiert damit nicht mit Zielen den Ausbauzielen der Bahn. Betroffenheiten könnten sich aber hinsichtlich der Bahnstromversorgung ergeben. Für den zusätzlichen Strombedarf (Brenner-Nordzulaufstrecke) ist das Unterwerk (Bahnstrom-Werk) in Grafing-Bahnhof zu erweitern. Die in der Stellungnahme aufgezeigte Erweiterungsfläche erstreckt sich aber nur auf das bahneigene Grundstück Fl.Nr. 197/19 der Gemarkung Nettelkofen. Aufgrund des erheblichen Abstandes der PV-Anlage und des Radweges von ca. 25 m zur diesem Grundstück Grundstücksgrenze kollidiert die Erweiterung des Strom-Unterwerks nicht mit der geplanten PV-Anlage. Zusätzliche Masten sind für die Zuleitung derzeit nicht geplant.

Damit der Flächennutzungsplan seiner Aufgabe zur gesamtplanerischen Steuerung gerecht wird, sind die Darstellung im Flächennutzungsplan um die Erweiterung E-Werks zu ergänzen. Der Geltungsbereich ist um das Grundstück Fl.Nr. 197/19 zu erweitern und diese Fläche als „Bahnanlage“ darzustellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 5.2.1 der PlanzV)

3.11 DB AG, DB Netz (Schreiben vom 31.01.2022)

1. Wir haben die o.g. Flächennutzungsplan-Änderung auf die Belange der DB Energie GmbH — hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) — hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Am Rande bzw. innerhalb der Verfahrensgebiete verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 18,0 m zwischen Mast Nr. 10520 und 10521 (Änderungsbereich 1: Dorfgebiet) sowie mit einem Schutzstreifen beidseits von je 17,0 m zwischen Mast Nr. 10529 bis 10530 (Änderungsbereich 2: Freiflächenphotovoltaikanlage) jeweils bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
2. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Da die vorgelegte Kartengrundlage bzw. Planzeichnung zur Maßentnahme als nur bedingt geeignet vom Planungsträger deklariert und auch keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben wurde, kann nicht abschließend festgestellt werden, ob der 2 x 18,0m breite Schutzstreifen (bezogen auf die Leitungsachse) bei 0.9. 110-kV-Bahnstromleitung zwischen Mast Nr. 10520 und 10521 (Änderungsbereich 1: Dorfgebiet) tatsächlich betroffen ist. Diese Feststellung obliegt demnach dem Planungsträger.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerung-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal-, Werbe-, Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von üNN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Obwohl für den Änderungsbereich 2 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ zwischen Mast Nr. 10529 bis 10530 eine Projektausformung im Einzelnen sowie fachliche und technische Detailfragen nicht Gegenstand eines Flächennutzungsplan- Verfahrens sind und demnach das genaue Maß der Nutzung noch unbekannt ist, möchten wir dennoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt unterstützend eine pauschalierte Abschätzung zur möglichen Nutzung im Hinblick auf die Photovoltaik-Module (inkl. aller An- und Aufbauten), Zaunanlagen und

Trafostationen wie folgt geben:

Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.

Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) von mehr als 3,0 Meter zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangsverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Um diesen Sicherheitsabstand im Änderungsbereich 2: „Freiflächenphotovoltaikanlage“ einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) die in folgender Tabelle aufgeführten Höhen in Meter über Normal Null innerhalb des angegebenen Schutzstreifens nicht überschreiten.

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längestation 0m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längestation [m]		innerhalb des Schutzstreifens von (bezogen auf die Leitungsachse) [m]	Grenze für Personen und Gerätschaften [m] ü.NN
		von	bis		
10530	10529	0	60	2x 17,0	548,5
10530	10529	60	75	2x 17,0	547,5
10530	10529	75	90	2x 17,0	546,5
10530	10529	90	100	2x 17,0	545,5
10530	10529	100	120	2x 17,0	544,5
10530	10529	120	220	2x 17,0	543,5

Diese üNN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seite und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten/Aktivitäten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln-, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten/Aktivitäten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Die Höhen für übliche Photovoltaikmodule (inkl. aller An- und Aufbauten) sowie Zaunanlagen müssen die in ca. Tabelle genannten üNN-Höhen derart unterschreiten, dass auch bei Errichten, Betreiben, Instandhalten und Instandsetzen der Photovoltaikmodule (inkl. aller An- und Aufbauten) bzw. Zaunanlagen die in der Tabelle aufgeführten üNN-Höhen von Personen und Gerätschaften nicht überschritten werden.

Dabei ist zu beachten, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung der vorgegebenen Höhenbeschränkungen gewährleistet ist.

Im Weiteren sind für übliche Trafostationen inkl. aller An- und Aufbauten folgende Höhenbegrenzungen in Meter über Normal Null zu beachten:

von Mast-Nr. (Mastmitte = Längenstation 0m)	längs der Leitungsachse in Richtung Mast-Nr.	Längenstation [m]		innerhalb des Schutzstreifens von (bezogen auf die Leitungsachse) [m]	max. Höhe für Trafostationen inkl. aller An- u. Aufbauten [m] ü.NN
		von	bis		
10530	10529	0	60	2x 17,0	546,5
10530	10529	60	75	2x 17,0	545,5
10530	10529	75	90	2x 17,0	544,5
10530	10529	90	100	2x 17,0	543,5
10530	10529	100	120	2x 17,0	542,5
10530	10529	120	220	2x 17,0	541,5

Auch diese üNN-Höhen wurden ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschlagens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich.

4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bohrungen, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt sowie Verkehrsflächen nicht ausgewiesen werden.
Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1 ,5 abgetragen werden.
5. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. Bahnstromleitung muss jederzeit für langsam fahrende Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein.
6. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher — ausgehend vom bestehenden Geländeniveau -in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von unseren 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen - ist.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die in der Stellungnahme beschriebene Freileitung (110 KV) ist in ihrem Verlauf in der Planzeichnung dargestellt, ebenso der Schutzstreifen. Dieser Bereich soll durch die PV-Anlage unterbaut werden. Die PV-Module haben nach vorliegenden Angaben eine Höhe von 3 m über dem Gelände. Die Höhe der Einzäunung wird ebenfalls max. 3 m betragen.

Bei Einsicht in das Grundbuch konnte jedoch kein dingliches Leitungsrecht festgestellt werden; hierauf kommt es aber der Bedeutung der Leitung im Rahmen der Abwägung nicht entscheidend an. Entscheidend ist, mögliche Konflikte auszuschließen. Hier wird den Belangen der Sicherheit (Einhaltung der Schutzabstände für Bau und Betrieb) und die Erhaltung der Bahnstromversorgung Vorrang eingeräumt.

Diesen Anforderungen kann das Vorhaben bei entsprechenden Schutzvorkehrungen aber genügen. Bei einer Bauhöhe von 3 m und einer Geländehöhe von höchstens 541 mÜNN können die in der Stellungnahme dargestellten max. Höhen der PV-Module (Sicherheitsabstand für Personen und Geräte) von 543,5 m - 548,5 m noch eingehalten werden, also auch an den Stellen mit dem tiefsten Leitungsverlauf. Damit steht die Errichtung der PV-Anlage nicht im erkennbaren Widerspruch zur vorhandenen Stromleitung. Die Anforderungen an die Arbeitssicherheit bei der Errichtung und Unterhaltung der Anlage verlangt jedoch besondere Vorsichtsmaßnahmen, was aber eine Aufgabe bei der konkreten baulichen Umsetzung ist und im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht geregelt werden kann.

Diese Anforderungen werden dann unter genauer Festlegung der Höhenlage und der Bauhöhe im nachfolgenden Bebauungsplan sichergestellt. Entsprechendes gilt für die Bepflanzung und deren mögliche Wuchshöhe.

Die Freihaltung der Zufahrt zu den Masten ist dann ebenfalls im Rahmen der Vorhabensplanung sicherzustellen; auch insoweit ist die Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht in der Lage, entsprechende Planungsdetails zu lösen.

3.12 Bayernpartei Ortsverband Grafing (Schreiben vom 10.01.2022)

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Änderungsbereich 2 (PV-Anlage Nettelkofen):

1. Grundsätzliches zu Freiflächen Photovoltaik Anlagen

Wir begrüßen die Regionalisierung der Energieversorgung und den wirtschaftlich und politisch notwendigen Umstieg auf erneuerbare Energien.

Jedoch ist in dicht besiedelten Landkreisen wie dem unseren, bei der Energieversorgung ein sorgfältiger Umgang mit den Naturgütern wichtig. Denn es ist umweltpolitisch widersinnig, den Klimaschutz zu Lasten des Biodiversitäts-, Landschafts- und Ressourcenschutzes voranzutreiben. Will die Gesellschaft den Energiewandel erreichen und gleichzeitig die Artenvielfalt, die typischen Landschaftsbilder und insgesamt die

Ökosystemleistungen erhalten, muss eine intelligente Einbindung der Erneuerbaren Energien in Natur und Landschaft erfolgen. Aktuell werden lediglich negative Auswirkungen von Erneuerbare-Energien-Anlagen im Rahmen der Bauleitplanung mittels einer Umweltprüfung mit Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen bewertet.

Das volle Potential gerade hinsichtlich einer proaktiven Sicherung und Stärkung der Naturgüter, insbesondere einer Verbesserung des Zustandes der Artenvielfalt, wird jedoch nicht genutzt.

Übergeordnetes Ziel muss es daher sein, Flächen mit hoher Vorbelastung (z.B. versiegelte Flächen) und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für derartige Anlagen auszuwählen. Der durch den Zuzug bedingte Siedlungsdruck hat auch bei uns in der Gemeinde den Anteil an Verkehrs-, Wohn- und Gewerbeflächen auf 20 Prozent steigen lassen.

So verbleibt nicht nur der Landwirtschaft ein immer geringerer Anteil an der verfügbaren und nicht vervielfältigbaren Ressource Boden, sondern auch der Natur.
Ein sparsamer Umgang damit sollte daher bei jeder Entscheidung Leitlinie sein.

Neben den Auswirkungen auf die Natur sollte auch der landwirtschaftliche Aspekt nicht vergessen werden. Der stetige Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, auch bei uns in Grafing, ist negativ zu bewerten. Nicht nur aus Klimaschutzgründen ist die Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Lebensmitteln ein zentrales politisches Ziel. Dies kann natürlich nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn tatsächlich noch Nahrungsmittelproduktion vor Ort stattfindet.

Zudem ist laut dem Bayerischen Bauernverband und dem Bundesverband Deutscher Milchviehhalter der Druck auf die Pachtpreise landwirtschaftlicher Flächen zu beachten.

Die Pachtzahlungen, die Anleger von Freiflächensolaranlagen tätigen, können um die Flächen konkurrierende Landwirte nicht leisten.

Bei Beachtung unserer Vorschläge wäre aber zumindest die Natur vor Ort, ein Gewinner bei der Anlage der Freiflächen PV Anlage.

Beschlussvorschlag.

Eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung unter gleichzeitigem Schutz des Naturraums und des Artenspektrums sowie der Vorrangfunktion der landwirtschaftlichen Nutzung und der Innenentwicklung sind zwingend zu beachtende Leitlinien und Abwägungsdirektiven (vgl. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nrn. 7, 8, § 1a BauGB sowie LEP Bayern). Demgegenüber ist aber auch der Klimaschutz durch Förderung regenerativer Energien und die Sicherung der Energieversorgung ein Auftrag der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 8 lit. e, § 1a Abs. 5 BauGB und LEP 2013 Z 6.2.1).

Angesichts dieser dann in der planerischen Umsetzung divergierenden Interessenlagen kann es nicht immer gelingen, allen Belangen vollumfänglich zu entsprechen. Die planende Gemeinde muss unter Bewertung und Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange einen gerechten Ausgleich finden und – soweit es abwägungsfähige Rechtsgüter geht – hier auch einzelnen Belangen den Vorzug einräumen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei hat sich die Stadt Grafing b.M. trotz der damit verbundenen Auswirkungen für die Umwelt und der damit notwendigen Flächeninanspruchnahme für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage entschieden.

Bei dieser Entscheidung war aber entscheidend, dass auch Vorhaben dieser Art nicht an einem beliebigen Standort entstehen sondern auf vorbelastete Flächen verwiesen werden. Trotz der hohen Bedeutung, die der Erzeugung von erneuerbarer Energien zukommt, ist dies bei Freiflächen-PV-Anlagen auch mit erheblichen negativen Auswirkungen für den Natur- und Landschaftsraum verbunden. Nur aufgrund der Vorbelastung des Planungsgebietes durch die dort angrenzende Bahnlinie (Hauptstrecke München Rosenheim) sind diese Folgewirkungen noch vertretbar (vgl. dazu auch LEP 2013 Nr. G 6.2.3 Abs. 2). Trotz der hohen Funktion, die dem hier betroffenen Landschaftsraum zukommt und wie es sich auch in der Ausweisung als regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan ausdrückt, ist angesichts der Lage unmittelbar an einer stark belasteten Bahnstrecke das Vorhaben zu rechtfertigen.

Der Einwendung, dass derartige Anlagen nur Flächen mit „hoher Vorbelastung (z.B. versiegelte Flächen)“ zurückgegriffen werden soll, wird nicht entsprochen. Solche Flächen (Standortalternativenprüfung) sind in Grafing – jedenfalls in der notwendigen Größe von hier 4 ha – nicht verfügbar. Die Stadt hält unter Verweis auf die erklärten Auswahlkriterien (Korridorbereich zu Verkehrswegen) an der Ausweisung am Standort westlich von Nettelkofen fest.

Der damit verbundene Entzug der Fläche für die Landwirtschaft und der Nahrungsmittelproduktion wird hinter dem Interesse zurückgestellt, Flächen für erneuerbare Energien durch den Bau von Freiflächen-PV-Anlagen bereitzustellen. Auch dieser fraglos gewichtige Nachteil ist in der Güterabwägung noch zu rechtfertigen, da sich durch die von der Stadt gestellten Anforderungen (Korridorbereich) nur ein geringer Teil des Agrarlandes für diesen Zweck eignet. Dem angesprochen mittelbaren Effekt des Kostenwettbewerbs (für PV-Flächen werden Pachtzinse bezahlt, die über dem 3-fachen des Marktpreises für die landwirtschaftliche Flächen liegen), wird nur geringes Gewicht beigemessen; Bauleitplanung ist wettbewerbsneutral (BVerwG 26.02.1997).

Hinsichtlich der kritischen Auseinandersetzung zum Umgang mit der Umweltprüfung als „bloße statische Umsetzung der Kompensationsregelung“ ist anzumerken, dass die Umweltprüfung dazu dient, alle voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung); § 2 Abs. 4, § 2a BauGB und Anlage 1 BauGB. Dieses streng formalisierte Verfahren ist aber kein bloßer Formalismus. Die Umweltprüfung ist eine verfahrensrechtliche Vorabprüfung, um der planenden Gemeinde eine umfassende Stoffsammlung für eine sachgerechte Planungsentscheidung zu liefern. Die Bedeutung wird auch in der Fehlerfolge deutlich: ein wesentlich unvollständiger Umweltbericht wird nicht unbeachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Umweltprüfung nimmt das Abwägungsergebnis aber nicht vorweg sondern bereitet die beachtlichen Umweltbelange als Abwägungsmaterial auf. Das Ergebnis des Umweltberichts ist dann in der materiellrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Und eben diese Abwägungsentscheidung ist noch nicht getroffen. Sie erfolgt mit dieser Behandlung (vorläufige Abwägung) und dann abschließend mit dem Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan. Dabei beschränkt sich die Stadt Grafing b.M. aber im Flächennutzungsplanverfahren auf die Festlegung von grundsätzlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Lage der Kompensationsflächen. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren. Dort sind dann auch konkrete Festlegungen geplant (und verbindlich regelbar), wie auch die Fläche der PV-Anlage für den Natur- und Artenschutz als Rückzugsraum und geschützter Wachstumsraum nutzbar gemacht werden kann (Bodenabstand der Einzäunung für die Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien, Ausbildung des Grabenbereiches, Baum- und Heckenstrukturen in den dargestellten Grünflächen, Bewirtschaftung und Anpassung der Bodenfläche unter den Modulen und vieles mehr). Diese Entscheidung wird auf den Bebauungsplan verschoben.

2. Ausbau des Radwegenetzes nach Kirchseeon

Selbstverständlich besteht von Seiten der radfahrenden Bevölkerung derselbe Anspruch auf ein ausgebautes Verbindungsnetz, wie von Seiten der Autofahrer.

Daher besteht hier noch erheblicher Nachholbedarf. Doch darf, gerade an diesen Ausbau, der Anspruch von besonderer Rücksichtnahme auf Natur und Tierwelt gestellt werden.

Ein Teilstück des Pötttingerweges wurde gerade erst zur Ortsstraße umgestuft. Die Erschließung des Solarparks sollte daher, wegen der geringeren Naturschäden über diesen Weg erfolgen. Auch die Nutzung als Radweg nach Kirchseeon ließe sich ohne größeren Aufwand bewerkstelligen.

Eine neu zu bauende Verbindung über den Bahnweg würde gerade die artenschutzrelevanten Teilflächen und die nach 530 BNatSchG geschützten Flächen massiv beeinträchtigen und diese von den neu anzulegenden Flächen abtrennen.

Wenn der durch die vorgeschlagenen Maßnahmen artenschutzfachliche Effekt erreicht

werden soll, verbietet sich die Anlage eines Radweges am südlichen und westlichen Rand. Gerade die zu fördernden Arten, die im Gemeindegebiet nur noch schwache Vorkommen haben, sind auf ungestörte Flächen angewiesen. Die durch die Zerschneidung der Fläche bedingte dauernde Beunruhigung würde nicht nur eine Ansiedlung verhindern, sondern auch die noch vorhandenen Exemplare vertreiben.

Im Ergebnis macht es halt einfach keinen Sinn, die Fehler die man beim Straßenbau mit der Zerschneidung von Lebensräumen gemacht hat, jetzt dort wie keine Straßen sind mit dem Radwegebau zu wiederholen.

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung der PV-Anlage (Bau und Betrieb) erfolgt ausschließlich über bestehende Wege. Dafür wurde auch die Mitbenutzung des Privatweges im Westen dinglich gesichert (Dienstbarkeit); das war Voraussetzung für die Fortführung des Verfahrens. Baustraßen oder neue Erschließungswege sind also nicht erforderlich

Hinzu kommt das Interesse an der Verlängerung des bahnbegleitenden Radweges von Kirchseeon bis nach Grafing-Bahnhof. Dieser endet bisher an der Südwestseite des Plangebietes und verläuft dann über den Privatweg an Westgrenze bis zum Weg nach Pötting (Anmerkung: Diese Wegeverbindung wurde von der Stadt Grafing b.M. errichtet, obwohl dieser Weg auf dem Gebiet der Gemeinde Bruck liegt. Unter Nutzbarmachung des Bahnbetriebsweges und des Privatweges konnte diese vormals fehlende Lücke im Radwegnetz geschlossen werden).

Der weitere Weg nach Grafing-Bahnhof erfolgt umständlich über Nettelkofen und erfordert einen nicht unwesentlichen Umweg. Zwischen Nettelkofen und Grafing-Bahnhof fehlt zudem ein verkehrssicherer Radweg an der Kreisstraße; nur über den „Flurweg“ ist Grafing-Bahnhof verkehrssicher zu erreichen. Zur Attraktivitätssteigerung des Radwegnetzes wird an der geplanten Verlängerung entlang der Bahnstrecke (südlich der PV-Anlage) festgehalten.

Hinsichtlich der Biotopflächen und der Eingriffsflächen wurden in der artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme auch kein Vorkommen besonders geschützter / seltener Arten festgestellt, auch nicht bei den Amphibien. Bei den Vogelarten sind vor allem Vertreter der populationsstarken Arten ermittelt worden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden letztlich auch für den Radwegbau nicht festgestellt.

Der Radweg wird außerdem deutlich (ca. 20 Meter) vom Bahndamm und den dortigen Biotopflächen abgerückt. Durch die Entscheidung für einen einfachen Ausbau (und gegen eine vielfach geforderte Asphaltierung des Radweges) wird der Zerschneidungseffekt zusätzlich minimiert. Auch die Querung des Grabens an der Südostecke (ebenfalls Biotopfläche) kann damit in einfacher Bauweise (z.B. Steg) erfolgen und verhindert damit eine Unterbrechung der Uferökologie des Grabens. Die feuchte Senke (vgl. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, saP Seite 18, V3) wird umfahren.

Trotz dieser Vermeidungsmaßnahmen noch verbleibende Nachteile und Einschränkungen werden hingenommen und in der Abwägung mit Interesse an der Verbesserung des Radwegenetzes hintangestellt. Nur mit einem besseren Radwegenetz kann die Nutzung des Fahrrades - auch für den Alltagsverkehr - gefördert und der motorisierte Individualverkehr minimiert werden. Dieser Belang wiegt höher.

Der Einwand gegen die Verlängerung des Radweges wird zurückgewiesen.

3. Stellungnahme zum Umweltbericht

Zu 4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgitter). Bestandsaufnahme derzeitigen

Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen
Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.2 Schutzgut Fläche

Um die Hinweise von EULE (Evaluierungssystem für eine umweltfreundliche und landschaftsverträgliche Energiewende) umzusetzen, sind anders als in den Planungsunterlagen ausgesagt, natürlich Eingriffe in die Bodenstruktur vorzunehmen. Diese sollten um eine spätere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sicher zu stellen, auf die Randzonen konzentriert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen. Die vorgeschlagene Änderung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Abmagerung für Wildblumenwiese zur ökologischen Aufwertung stellt eine mögliche Ausgleichsmaßnahme dar. Hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden; diese Auseinandersetzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren

4.3 Schutzgut Wasser

Entgegen der Aussage in den Planungsunterlagen ist das Schutzgut Wasser im gesamten Planungsbereich betroffen. Die Fläche befindet sich naturräumlich in der Aue des Seoner Baches.

Insbesondere am südlichen entlang des Baches, als auch am westlichen Rand befinden sich bereits einige Vernässungen. Diese Bereiche sind, wie die Vegetation, die Bodenstruktur und die wenige Meter entfernte Grundwassermessstelle Bf. Grafing 202 zeigen, sehr wohl wenn auch schwankend grundwassernah.

Auch eine eventuelle Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen wie z.B. Moor- oder Bachrenaturierungen sollte berücksichtigt werden. In den Beschlüssen vom 26.07.2016 hat sich der Stadtrat ja für technische Maßnahmen 2.8. im Bereich Pötting ausgesprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Einschätzung im Umweltbericht über den Grundwasserstand wird in Zweifel gezogen. Für eine abschließende Feststellung ist eine Baugrunderkundung notwendig (vgl. dazu auch das Prüfungsergebnis Wasserwirtschaftsamt Rosenheim). Hinsichtlich der Forderung von Baach- und Moorenaturierungen handelt es sich wiederum um mögliche Ausgleichsmaßnahmen. Über diese wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren konkrete entschieden. Es wird aber drauf hingewiesen, dass die Stadt Grafing b.M. den Vorschlag eingebracht hat, Ausgleichsmaßnahmen nicht nur auf dem Planungsgrundstück (Fl.Nr. 197) zu errichten, sondern außerhalb des Plangebietes durch eine Uferrenaturierung des Seoner Baches (und der Beseitigung der dortigen Sohlbefestigung mit Betonsteinen). Auf das Prüfungsergebnis zur naturschutzfachlichen Stellungnahme wird verweisen.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Bewertung

Eigene Erhebungen zu

1. Naturraum

Das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Randbereich der Aue des Seoner Baches. Die potentiell natürliche Vegetation wären hier die Weichholzaue aus Roterle und Traubenkirsche und die Hartholzaue aus Esche und Stieleiche.

Dominiert wird das Gebiet zum einen durch die landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen durch die beiden ökologischen Wander- und Lebensraumachsen, dem Seoner Bach und den Strukturen entlang des Bahndammes.

Die eingeschränkte Sichtweise auf die als Biotope ausgewiesenen beiden Teilflächen wird dem Lebensraum in keiner Weise gerecht. Insbesondere Beutegreifer wie Wiesel oder Ringelnatter beschränken sich in der Wahl ihrer Wanderrouten und Nahrungsräume nicht auf ausgewiesene Biotopflächen.



Abbildung 1: Seener Bach (Bayernatlas 1950)

Die Kultivierung der Aueflächen wurde erst 1972 abgeschlossen. Die Fassung mit Betonsteinen war übrigens auch damals schon ein kleines Politikum.

2. Arteninventar

a) Seener Bach

Die lichte Bepflanzung wurde noch vom Wasserverband vorgenommen und vor ca. 25 Jahren vom Bund Naturschutz sparsam ergänzt.

Heute dienen die Bäume als Sitzwarten für Vögel, Libellen und verschiedene Insekten.

Der Bach stellt auch im begradigten Zustand noch einen wichtigen Wanderkorridor, z.B. für die im Gebiet vorgekommenen Ringelnattern dar, die hierüber die Feuchflächen im Kimpfelmoos und an der Seeschneid erreichen.

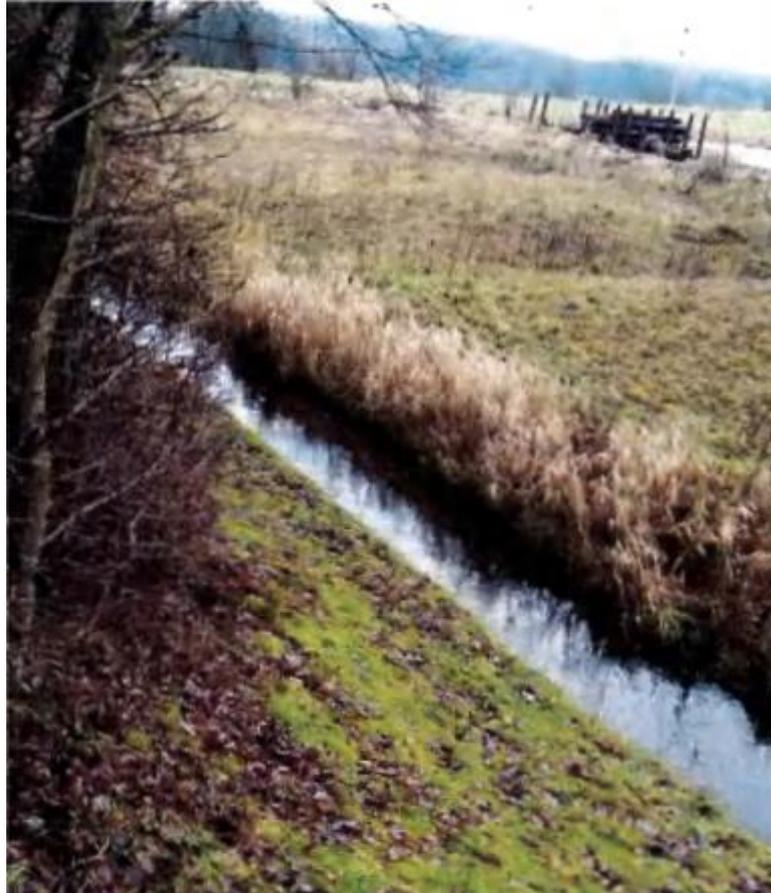


Abbildung 3: Ufer Seeoner Bach

Auch der Biber nutzt solche Achsen übrigens als Wanderoute, wie sein Auftauchen am Seeschneider Weiher belegt.

Beschlussfassung:

Der Umweltbericht erfasst das Gebiet des Flächennutzungsplanes, das ca. 200 – 250 m entfernt vom Seeoner Bach liegt. Die angewendeten räumlichen Grenzen des Untersuchungsbereiches Umweltberichts sind ausreichend und müssen nicht auch auf den Bereich des Seeoner Baches ergänzt werden, dessen Entwicklungsgeschichte und dessen schlechter ökologischer Zustand in der Stellungnahme vorgetragen werden. Die artenschutzrechtliche Erhebung, deren Untersuchungsraum auch den Bereich zum Seeoner Bach abdeckt, gibt ebenfalls keinen Anlass für entsprechende Ermittlungsdefizite.

Die Einwendung bleibt unberücksichtigt.

b) Bahndamm

Entlang des Bahndammes finden sich abwechselnd Hochstaudenfluren, Gehölze und wechselfeuchte Standorte. Der Gehölzbestand ist feuchtigkeitsgeprägt, und besteht vorwiegend aus Roterlen (*Alnus glutinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdom (*Crataegus monogyna*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

In der Hochstaudenflur entlang dem Bahndamm finden sich unter anderem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*).

An Tieren können Streifenwanze (*Graphosoma italicum*), das Große Heupferd (*Tettigonia viridissima*), die Gemeine Strauschrecke (*Pholidoptera griseoptera*) und der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*) nachgewiesen werden. Auch die Artenausstattung bei Zikaden und Schmetterlingen entspricht diesem Naturraum.

An jagenden Libellen sind unter anderem
Blutrote Heidelibelle (*Sympetrum sanguineum*)
Plattbauch (*Libellula depressa*)
Blaugrüne Mosaikjungfer (*Aeshna cyanea*)
sowie verschiedene Azurjungfern zu beobachten.

Die vorhandenen Strukturen werden von der Feldspitzmaus (*Crocidura leucodon*) und anderen Kleinsäugetern als Unterschlupf und Wanderroute genutzt.



Abbildung 4: Wühlmaus 2019 am Bahndamm

An Vogelarten nutzen Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) sowie verschiedenen Meisen-, Finken- und Grasmückenarten die Mischung aus Hecken- und Hochstaudenflur.

Neben der Ringelnatter (*Matrix natrix*) findet sich an Reptilien noch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Der Bestand schwindet jedoch wegen der zunehmenden Verbuschung. Als Besonderheit lässt sich noch die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) feststellen, über die Wanderroute entlang des Bahndammes sind die Bestände im Schammacher Moos, der Tauberleiten und dem Seeoner Moos miteinander verbunden.

c) Feldrand

Wie die Aufnahmen zeigen, handelt es sich keineswegs wie die Planfertiger weiß machen wollen, um eine strukturlose Ackerfläche, es finden sich auch hier für den Natur- und Artenschutz relevante Elemente.



Abbildung 5: Die beiden älteren Vernässungen sind sogar in Maps sichtbar

Am südlichen Rand entlang des Baches bestehen mehrere wechselfeuchte, staunasse Flächen. Durch Düngung und Bewirtschaftung halten sich hier vorwiegend die nährstofftolerante Flatterbinse (*Juncus effusus*) und das Weiße Straußgras (*Agrostis stolonifera*).

Insofern handelt es sich um Pioniervegetation, für die im Zusammenhang mit dem Ufer des Baches eine Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG vorliegt.



Abbildung 6: Vernässung am Südrand der Fläche

Auch entlang des Gehölzbestandes entlang der Bahn sind die Geländesenken vernässt. Die Vegetation entspricht den Senken am südlichen Rand. Ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG müsste hier noch geprüft werden.

d) Bach

Der Bach ist stellenweise mit Roterlen (*Alnus glutinosa*) und jungen Eschen (*Fraxinus excelsior*) bestockt.

Es finden sich an Auwaldarten unter anderem der Gemeine Samtfußrübling (*Flammulina velutipes*), Bachehrenpreis (*Veronica beccabunga*) und der Igelkolben (*Sparganium erectum*).

Trotzdem der Igelkolben laut der Flora von Bayern ungefährdet ist, bleibt festzustellen, dass sich auf dem Grafinger Gemeindegebiet, nur noch eine weitere Handvoll Fundstellen mit einigen wenigen Exemplaren findet. Insofern liegt auf alle Fälle eine lokale Schutzwürdigkeit

vor.



Abbildung 7: Roterle am Bachufer

Entsprechend dem Bestimmungsschlüssel des LfU für Flächen nach § 30 BNatSchG handelt es sich hierbei um eine entsprechend einzuordnende und damit geschützte Fläche.

Aufgrund der Jahreszeit mussten wir teilweise auf unsere Daten aus den letzten Jahren zurückgreifen.

3. Zusammenfassung

Die Artenzusammensetzung entspricht der realen Vegetation und Landnutzung. Anders als die Aussage in den Planungsunterlagen suggeriert, ist das Naturinventar keinesfalls als minimal einzuschätzen. Viele Teilflächen bieten sogar ein gutes und entwicklungsfähiges Potential zur Verbesserung der Naturlandschaft.

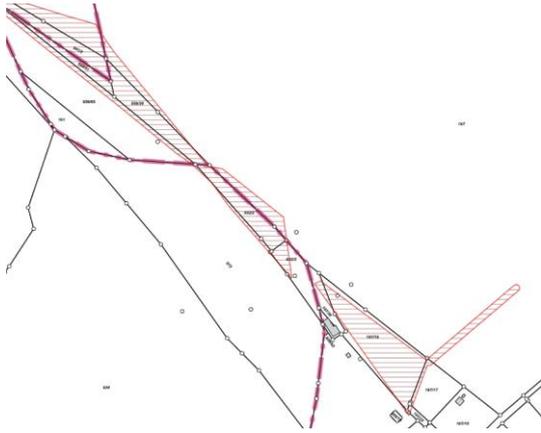
Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop

Wie unsere Erhebungen zeigen, ist der Eingriff also keineswegs als gering einzuordnen. Wobei gerade Anlagen, die den plakativen Anspruch haben positiv für die Umwelt zu sein, Eingriffe nicht nur ausgleichen, sondern die Artenbilanz noch verbessern müssten.

Die Vorgaben von EULE (Evaluierungssystem für eine umweltfreundliche und landschaftsverträgliche Energiewende) sind daher zwingend zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die umfangreiche Darstellung in der Stellungnahme ist größtenteils deckungsgleich mit den Ermittlungsgrundlagen (vgl. amtliche Kartierung der hier betroffenen Biotop Nrn. 7937-0143 und -01432), die für den Umweltbericht herangezogen wurden. Die Biotopcharakteristika (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) der im beiliegenden Ausschnitt durch rote Schraffur gekennzeichneten Flächen ist bekannt und wurde vom Umweltbericht zutreffend erfasst.



Hinzu kommt die artenschutzrechtliche Untersuchung (Bestandserhebung und saP) vom 13.12.2021, die jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts noch nicht vorlag. Diese ist (vgl. Hinweis im Umweltbericht in Baudruck: "in Bearbeitung") noch in den Umweltbericht einzuarbeiten. Auch das in der saP ermittelte Artenvorkommen im Untersuchungsraum (die Biotopflächen am Bahndamm wurden nicht untersucht) deckt sich mit der Stellungnahme der Bayernpartei.

Diese hochwertigen Strukturen werden jedoch nicht überplant. Die Eingriffsfläche liegt außerhalb dieser artenreichen und sensiblen Flächen und hält einen Abstand von über 25 m Abstand zu den Biotopflächen ein. Auch die stark vernässten Grünstreifen zwischen den Biotopflächen und den Ackerflächen bleiben unberührt, ebenso die erwähnten Feuchtesenken.

Die durch die PV-Anlage genutzte Fläche (Acker) ist nachweislich nicht Lebens-, Brut- oder Nahrungsraum für geschützte Arten. So wurde selbst ein Vorkommen der noch weit verbreitete Feldlerche dort nicht festgestellt. Dass die Baufläche ein hohes Entwicklungspotential aufweist, bleibt bei der Zustandsbeurteilung außer Betracht. So wird die Eingriffsfläche in zulässiger Weise und intensiv als Ackerland genutzt.

Das Vorhaben wurde also (Vermeidungsmaßnahmen) so geplant, dass es keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bewirkt. Allein bedeutsam ins Gewicht fällt die Querung des Radweges mit dem Graben (Biotop) im Südosten. Der Eingriff beschränkt sich auf ca. 25 m² (vgl. Umweltbericht S. 16/24). Die Stadt Grafing b.M. beabsichtigt zur Eingriffsminimierung, die Querung in einfacher Bauweise (Steg) auszuführen. Das ändert am Gesamturteil (geringe Eingriffsschwere) nichts.

Hinsichtlich der Forderung nach Ausgleichsmaßnahmen (hier: § 1a Abs. 3 BauGB) wird sich die Stadt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung entscheiden, in welchem konkreten Umfang auf der Beurteilungsgrundlage des (neu gefassten) Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Ausgleichsflächen erforderlich sind und an welcher Stelle und welcher Maßnahmen erforderlich sind. Dabei werden gerne auch Vorschläge von EULE in der Abwägung berücksichtigt; zwingend beachtlich sind diese jedoch nicht.

4.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Wie bereits erwähnt handelt es sich zwar um eine flache, aber keineswegs naturschutzfachlich strukturlose Ackerfläche.

Ein 5 Meter breiter Grünstreifen ist sicherlich als Sichtschutz zum Pöttingerweg ausreichend, als Abstandsfläche zu den bestehenden und noch anzulegenden Biotopflächen jedoch keineswegs.

Beschlussvorschlag:

Die Abstände der Baufläche zu den südwestlichen und südlichen Biotopflächen beträgt 25 m, gegenüber dem Biotop im Südosten ca. 30 m. Diese Zirka-Abstände sind trotz der groben Maßstabsschärfe von Flächennutzungsplänen (Maßstab 1:5000; vgl. § 1 PlanzV) aus der Planzeichnung ermittelbar. Konkrete und detailgenaue Festsetzungen mit diesen Mindestabständen werden dann im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

6.1 Vermeidung und Minimierung

Vorschläge zur Minimierung der Umweltauswirkungen

Die naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen müssen während der Bauphase gekennzeichnet werden.

Der Anteil horizontal mit Modulen überdeckten Fläche sollte aufgrund der damit einhergehenden Verschattung der überstellten Flächen nicht mehr als 40 % der Gesamtfläche betragen.

Der Abstand zwischen den Paneelen ist auf 4 Meter festzulegen. Zu den anzulegenden Biotopstrukturen am westlichen und südlichen Rand und zum Bachufer ist mindestens der doppelte Abstand einzuhalten.

Solarparks sind pflegebedürftig, damit weder aufkeimende Gehölze noch hochwachsende Gräser oder Kräuter für ungewollte Beschattungseffekte sorgen, beziehungsweise eine Pflege und Kontrolle der Paneele behindern. Dazu müssen die Zwischenräume der Paneelreihen sowie randliche Bereiche durch Mahd und/oder eine Beweidung offengehalten werden. Die Mahd sollte durch einen Pflegevertrag mit einem örtlichen Landwirt gesichert werden.

Um ausreichende Überwinterungsbereiche für Insekten wie z.B. Altgrasbestände zu erhalten, sind maximal 80 Prozent der Fläche zu mähen. Jährlich wechselnd sind mindesten 20 Prozent der Fläche über den Zeitraum September bis April zu belassen. Die energetische Ausbeute würde dies nicht beeinträchtigen.

Das Mähgut ist zu entfernen. Es darf kein Einsatz von Mulchern erfolgen.

Für die Einsaat ist zwingend autochthones Saat- bzw. Mähgut (z. B. vom Landschaftspflegeverband Ebersberg) zu verwenden.

Aufstellung eines überprüfbar Pflegekonzeptes (Plenternutzung Hecke, Offenhaltung der Kies- und Sandflächen, Mahd Rhythmus und Wechsel) dass eine zielgerichtete naturschutzfachliche Bewirtschaftung der Fläche gewährleistet.



Abbildung 8: Beispielfoto für ungemähten Randsaum

Bei der Rückbauverpflichtung ist die Sicherung der randlich geschaffenen Lebensräume zu gewährleisten.

6.2 Ausgleich und 6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Vorschläge zur Gestaltung

Einzelmaßnahmen

Südlicher Rand der Fläche und Bachufer

Die vorhandenen staunassen Flächen sind zu verstetigen und zu gestalten. Da für ist es notwendig die vorhandenen Drainagen zu schließen. Dadurch wird sich der Wasserhaushalt der Flächen verändern. Stellenweise ist der Oberboden zu entfernen. Die so entstandenen vegetationsfreien Flächen sind zur Hälfte der Sukzession zu überlassen. Auf der anderen Hälfte ist autochthones Saatgut von Feuchtwiesen zu verwenden.

Im Wechsel dazu sind zusätzlich in ca. 10 Meter Entfernung zwei ständig wasserführende Tümpel anzulegen.



Abbildung 9: Beispielfoto Tümpel

Der die Fläche begrenzende Bach ist lückig mit Roterlen und Traubenkirschen zu bepflanzen. Damit würde endlich die Vorgabe aus dem Landschaftsplan (vom März 1980!) umgesetzt

Westlicher Rand entlang des Bahndammes

Der nährstoffreiche Ackerboden ist partiell abzutragen und je nach Zustand des Rohbodens durch Kies- und Sandaufschüttungen zu ersetzen.



Abbildung 10: Beispielfoto für Sukzessionsfläche

Das wellenförmige Gelände kann durch vegetationsfreie Trockenflächen, Lesesteinhaufen und die Anlage flacher Tümpel gestaltet werden. In den Senken bestehen bereits zwei staunasse Flächen.

Die Wellen sind an der Krone mit Kies, Ast- und Lesesteinhaufen als trockene, nährstoffarme Standorte aufzuwerten.

Gerade die Zauneidechse benötigt halboffene Standorte, die ein Mosaik aus Gehölzen und Offenland anbieten. Sonnenplätze in engem Verbund mit Deckung und bewuchsfreie Flächen mit geeignetem, sandigen Grund zur Eiablage.



Abbildung 11: Beispielfoto Lesesteinhaufen

Bei Umsetzung dieser Gestaltungsvorschläge könnte die Besiedlung durch Gelbbauchunke und Zauneidechse gelingen.

Doch nicht nur diese beiden Arten würden von einer solchen Naturraumaustattung profitieren, Schmetterlinge nutzen derartige Flächen zur Mineralienaufnahme und Wildbienen besorgen sich hier das Baumaterial für ihre Nester.

Der geplante Radweg würde genau diese Flächen beanspruchen bzw. die notwendige Verbindung zum Bahndamm zerschneiden.

Nördlicher Rand und
Östlicher Rand zum Seeoner Bach

Als Sichtschutz und zur Aufwertung der Fläche vor allem für die Singvögel sind die östliche und nördliche Grenze mit einer Hecke aus standortangepassten Arten der Bachaue wie z.B. Schneeball, Schlehe und Hartriegel lückig zu bepflanzen.



Abbildung 12: Beispielfoto Gliederung durch Hecken

Mit dem Einbringen von Totholz würde sich die Fläche auch für Insektenarten die entsprechende Nistmöglichkeiten nutzen, als Lebensraum erschließen.



Beschlussvorschlag:

Auch hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung der Bodenflächen und deren Bewirtschaftung wird im nachfolgenden Baugebungsplan entschieden. Erst in dieser konkreten Planungsebene sind die technischen Details der PV-Anlage und deren Versiegelungsgrad sowie in der Folge der Ausgleichsumfang konkret ermittelbar. Gleiches gilt für die Eignung der internen Bodenflächen für Aufwertungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen).

Auf das Prüfungsergebnis zur naturschutzfachlichen Stellungnahme wird ergänzend verwiesen. Dort wurde von der Stadt bereits das Verlangen erklärt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch nach Beendigung der PV-Nutzung (Pachtvertrag läuft 30 Jahre) bestehen bleiben müssen (abweichend von Nr. 5.2 des Leitfadens 2022). Aus diesem Grunde wird überlegt, die Ausgleichsmaßnahmen ggf. auch außerhalb des Plangebietes (etwa Fl.Nr. 169 und 181 Nettelkofen; Uferrenaturierung Seoner Bach) umgesetzt werden. Damit ist sie bei einer späteren Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nicht hinderlich. Dieser auch von der Bayernpartei erhobenen Einwendung findet insoweit bereits Berücksichtigung in den Planungen, über die aber erst im Bebauungsplan zu entscheiden ist.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Gegensatz zur Aussage des Planfertigers sind die Auswirkungen für die störungssensiblen Arten Zauneidechse, Gelbbauchunke und Ringelnatter sehr wohl zu überwachen.

Auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist regelmäßig fachlich zu überprüfen.

In Frage kommen hierfür die untere Naturschutzbehörde, der Landschaftspflegeverband oder auf ehrenamtlicher Ebene der Landesbund für Vogelschutz oder fachlich versierte Ehrenamtliche aus der Gemeinde.

Eine Dokumentation, der hoffentlich positiven Auswirkungen kann sowohl die Akzeptanz verbessern als auch für künftige Maßnahmen als Erfahrungswert genutzt werden.

Fazit

Bei Beachtung der naturschutzfachlichen Hinweise und der Verlegung des Radweges kann die Bayernpartei trotz der bezüglich der Flächenbeanspruchung geäußerten Bedenken der Maßnahme zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Überwachung der Umweltauswirkungen ist eine gesetzliche Rechtspflicht (§ 4c BauGB). Dabei nutzen die Gemeinden die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen (vgl. Nr. 3 Buchstabe b Anlage 1 BauGB). Für die vorliegende Planung ist die dort beschriebene Eigenüberwachung von Ausgleichsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen ausreichend, um diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Anhaltspunkte für die Notwendigkeit eines besonderer Monitorings aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich. Das gilt auch hinsichtlich der genannten Arten der Zauneidechsen, Gelbbauchunken und Ringelnatter. Ein Vorkommen dieser Arten entlang des Bahndammes wird zwar immer unterstellt und ist an den Trockenstandorten (Bahndamm-Südseite und Westseite) auch zu erwarten. Tatsächlich wurden aber weder bei der verfahrensgegenständlichen saP für die PV-Anlage noch in der jüngst auf der gegenüberliegenden Seite erstellten saP für die Berufsschule entsprechende Artenvorkommen ermittelt. Selbst in der eigens für diese Arten beim Bau der P+R-Anlage West angelegten CEF-Flächen wurde kein Vorkommen (leider auch keine Zauneidechsen) ermittelt. Dieser überraschende Befund wurde nach einer internen Überprüfung durch das Landratsamt Ebersberg auch bestätigt.

Hinzu kommt, dass die PV-Anlage auch deutlich außerhalb typischer Lebensräume dieser Arten liegt. Selbst die 25 m entfernten Biotope südwestlich, südlich und südöstlich des Plangebietes sind hierfür nicht geeignet (vgl. saP Nr. 3.2). Ein Monitoring ist mangels Betroffenheit auch nicht zu verlangen. Die Einwendung der Bayernpartei wird zurückgewiesen.

3.13 Bürgereinwendung 1 (Schreiben vom 07.01.2022)

Gegen die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage entlang der Bahnstrecke bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Da ich als Grundeigner jedoch direkt von der Ausweisung eines Radweges nach Kirchseeon betroffen bin, möchte ich hier Einwände geltend machen.

Wobei ich zuallererst klar stellen möchte, dass es sich bei der als Bahnweg bezeichneten Zufahrt zum Umspannwerk der Bahn keineswegs um eine öffentliche Wegeverbindung handelt. Es gibt hier lediglich eine Vereinbarung ausschließlich mit der Deutschen Bahn diesen Weg zu nutzen. Es existiert hier weder ein Wegerecht für die Anlieger noch für die Öffentlichkeit.

Eine Mehrnutzung ergab sich ausschließlich dadurch, dass Herr Fuchs, das bestehende und im Grundbuch eingetragene Wegerecht für die Anlieger auf der Flurnr. 198 dadurch unterlaufen hat, dass diese Flurnummer jetzt auf seine Weisung hin von den Pächtern als ganzes Feld genutzt wird. Die Anlieger und Pächter haben daher zwangsläufig und widerrechtlich die in meinem Besitz befindliche Zufahrt genutzt.

Ich möchte auch darauf hinweisen, dass ich mich bereits beim Ausbau der EEE 8 durch den Landkreis auf eine Zerschneidung meiner Felder eingelassen habe, und ich daher nicht bereit bin weitere Grundstücksabtretungen zum meinen Ungunsten hinzunehmen. Ich könnte die Vereinbarung mit der Bahn jederzeit zurücknehmen und die Fläche als Acker nutzen. Daher ist

1. Die Zufahrt über die Flurnr. 198 vom Verursacher wieder einzurichten und der Weg in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.
2. Der Radweg nach Kirchseeon über den Pöttingerweg ohne weitere Flächenbeanspruchungen zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Verlängerung des bahnbegleitenden Radweges (Kirchseeon-Grafring) bis nach Grafring-Bahnhof wird inhaltlich auf das Behandlungsergebnis zur Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz verweisen (s.o. Nr. 3.7). Dort wurde bereits dargelegt, dass dieses Radwegprojekt von der Stadt schon seit vielen Jahren verfolgt wird. Hierfür wird jetzt im Plangebiet (Fl.Nr. 197) die Freihaltung und Verfügbarkeit der Flächen geregelt. Wie dort schon erklärt wurde, fehlt es für das südlich folgende Teilstück an der Flächenverfügbarkeit. Eine Realisierung des Radweges – und das gilt auch für das Grundstück Fl.Nr. 197 (Plangebiet) – ist deshalb derzeit nicht möglich. Der Einwendungsführer bestätigt hiermit erneut diesen Eigentumskonflikt.

Die vom Eigentümer geschilderte Rechtslage und die fehlende Verfügbarkeit der Fl.Nr. 226 für die Anlegung als Radweg ist der Stadt bekannt. Ungeachtet dieser Hinderungsgründe wird aber an der Planung und auch an der Streckenführung des Radweges festgehalten. Hier überwiegt das öffentliche Interesse an einer möglichst geradlinigen Wegeführung bis nach Grafring-Bahnhof und deren Lage auf überwiegend schon vorhandenen Wegen (Minimierung des Flächenverbrauchs).

Die Darstellung (außerhalb des Geltungsbereiches und damit nachrichtlich) des Wegeverlaufs über das Grundstück des Einwendungsführers Fl.Nr. 226 Nettelkofen wird deshalb auch entgegen dessen erklärten Willen beibehalten. Dieser Darstellung fehlt es trotz der auf absehbare Zeit fehlenden Realisierungsmöglichkeit aber auch nicht am Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB). Auch wenn Bauleitpläne auf Realisierung angelegt sind, gibt der Erforderlichkeitsgrundsatz der Stadt einen weiten Spielraum und ermächtigt sie, zu einer ihren Vorstellung entsprechenden Stadtplanung. Das gilt erst Recht bei Verkehrswegeplanungen im Rahmen der Entwicklung eines Gesamtnetzkonzeptes. Es ist dafür nicht notwendig, dass für die Planung als Ganzes ein unabweisbares Bedürfnis besteht und auch dessen Realisierung gesichert ist. Dass die festgelegte Wegeführung im Rahmen eines Gesamtradwegenetzes vernünftig und sinnvoll ist, ist ausreichend für das Planungserfordernis.

Daran ändert auch der Verweis auf die Wegeführung über das Grundstück Fl.Nr. 198 nichts. Es handelt sich dort um eine städtische Wegefläche, die aber wiederum an der Kreisstraße EBE 8 endet; eine gesicherte Wegeführung für Radfahrer bis nach Grafing Bahnhof fehlt auch dort und ist aufgrund des dort ebenfalls betroffenen Grundstücks Fl.Nr. 226 des Einwendungsführers nicht realisierbar. Im Übrigen wäre diese Verbindung für die Radwegeführung länger und unattraktiver und bietet losgelöst von den Eigentumsbelangen keinen ausreichenden Ersatz für die gewählte Route über den sog. „Bahnweg“. Der Einwendung des Eigentümers, die Darstellung des Radweges nicht über das Grundstück Fl.Nr. 226 zu führen, wird zurückgewiesen.

Die darüber hinaus geforderte tatsächliche Wiederherstellung der Befahrbarkeit des Weges Fl.Nr. 198 stellte keinen abwägungsbeachtlichen Belang dar, der im Flächennutzungsplanverfahren bedeutsam wäre. Soweit hier zivile Rechte (Wegerecht) betroffen sind, ist ohnehin auf den zivilen Rechtsweg zu verweisen.

3.14 Bürgereinwendung 2 (e-mail vom 15.01.2022)

Gerne möchte ich als direkt betroffener Grundstückseigentümer Stellung nehmen zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) – Änderungsbereich 1: Ausweisung des Ortes Wiesham als Dorfgebiet:

1. Geplante Ortsrandeingrünungen

- Mit welchem Charakter sind diese im Plan eingezeichneten Ortsrandeingrünungen vorgesehen? Sind diese verbindlich umzusetzen, durch den Grundstücksbesitzer im Dorfgebiet oder den Grundstückseigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, wer ist Kostenträger dieser Maßnahme für die Allgemeinheit, wer verantwortlich für die Pflege etc. - oder ist dies ein unverbindlicher Vorschlag, ohne Rechtsverpflichtung?
- Auf welcher Grundlage wurden diese Ortsrandeingrünungen an welchen Grenzen festgelegt? Einige Grundstücke an den Ortsrändern weisen eine Ortsrandeingrünung auf, einige nicht? Unser Flurstück 917/1 grenzt im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche eines anderen Eigentümers 917, zukünftig getrennt durch diese Ortsrandeingrünung.
- Die Flurstücke 916/4 und 916/8 nördlich von uns beinhalten auch eine Ortsrandeingrünung am Ostrand, dadurch wird ggf. eine eigene Zufahrt von der örtlichen Straße (im Plan schon enthalten, teilweise noch zu erstellen) am Nordrand zu 916/4 zu 916/8 bei einer geplanten Bebauung möglicherweise behindert (Hinweis: die Straße zu unserem Grundstück 917/1 ist eine Privatstraße zur Zufahrt zu unserem Haus und ein Teil von 917/1).

2. Geplante Grünflächen

- Welche Bedeutung und Auswirkung haben diese, v.a. auf benachbarte Grundstücke (anderer Eigentümer)?
- Die kleine dreieckige Grünfläche im Süden unseres Grundstückes 917/1 ist derzeit eine Feldeinheit mit den weiteren südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Ackerbau.

3. Geplante Begrenzung von Wohneinheiten

- Welche Begrenzungen (Möglichkeiten?) sind hier durch den neuen Flächennutzungsplan geplant— z. B. pro Bauvorhaben, pro Grundstück/Flurnummer)?

4. Einflüsse auf Schutzgüter

- Die Einflüsse auf verschiedene Schutzgüter wird mehrheitlich beim Änderungsbereich 1/Wiesham als mit "geringer Erheblichkeit" bewertet. Die reine Umwidmung hat wenige bis keine Einflüsse direkt, allerdings ist mit einer erhöhten Bautätigkeit zu rechnen, die verschiedene Einflüsse haben wird. Wann und wie werden diese potentiellen oder geplanten Einflüsse bewertet?

- Einflüsse auf den in Wiesham meist sehr hoch liegenden Grundwasserspiegel können grundstücksübergreifend negative Einflüsse haben.

Beschlussvorschlag:

Die inhaltlichen Darstellungen der Grünflächen erfolgen allein nach städtebaulichen Anforderungen; die Grundstücksgrenzen sind hier grundsätzlich ohne Belang für die geplante städtebauliche Ordnung.

Ziel ist es, eine Gliederung und Auflockerung des Ortes mit ausreichend Freiflächen zu schaffen. Hier kommt auch den Ortseingängen besondere Bedeutung zu. Dort sind jeweils größere Freiräume vorgesehen, die von einer Bebauung freizuhalten und als Grünflächen zu gestalten sind.

Darüber ist es ein städtebaulicher Anspruch, den Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft naturnah zu gestalten; hierfür ist am Außenrand der Bebauung eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Dieses Freiraum- und Gliederungskonzept wird im Flächennutzungsplan nur in seinen Grundzügen dargestellt. Die Rechtsgrundlage für die Darstellung als Grünfläche findet sich in § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der Flächennutzungsplan hat keine Außenwirkung und ist für Dritte (Grundstückseigentümer) nicht verbindlich. Aus dem Flächennutzungsplan wird dann aber der Bebauungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dort werden diese Grundstrukturen (Flächennutzungsplan) dann verbindlich und dementsprechend auch in der notwendigen Genauigkeit (Bestimmtheit) hinsichtlich ihrer genauen Lage und Größe festgelegt. Das gilt dann auch für die Funktion (z.B. Hausgärten, Obstbaumweisen) sowie den Zweck (Private Grünflächen). Daraus resultiert dann auch die Verantwortlichkeit (Kosten, Pflege). Im nachfolgenden. Auch die Auswirkungen auf die Landwirtschaft und auf Grundstücke Dritter ist dann erst im Bebauungsplan zu entscheiden – zu ungenau ist dazu die nur auf die Grundzüge (Vgl. § 5 Abs. 1 BauGB) und damit nicht grundstücksscharfe Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Umsetzung (der Vollzug) erfolgt dann erst aus Anlass einer konkreten Bebauung im Baugenehmigungsverfahren. Losgelöst von einem konkreten Bauvorhaben besteht zwar auch die Möglichkeit, im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzungspflichten durch ein selbständiges Gebot durchzusetzen; das ist aber nur bei einem besonderen öffentlichen Interesse zu erwarten, was in Wiesham nicht zu erkennen ist.

Unter kurzen Erläuterung der Rechtsbedeutung und –wirkung der Darstellungen wird an den Darstellungsinhalten festgehalten. Auf die Korrekturen (Grünstreifen am Westrand als Freiraum zur Bahnstrecke) wird auf die vorausgegangene Beschlussfassung verwiesen, die mit der Einwendung mittelbar im Zusammenhang steht.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 916/4 und 916/8 waren der Hauptgrund für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes. Anlässlich eines Vorbescheidantrags für eine Wohnbebauung auf dieser Fläche, der aufgrund seiner Außenbereichslage abgelehnt werden musste, hat der Bauausschuss im Jahr 2014 die Verwaltung mit der dortigen Ausweisung von Bauland beauftragt. Dementsprechend werden diese (jetzt geteilten) Grundstücke als Baufläche dargestellt. Der Umfang der Bebauung und deren Erschließung ist dann Aufgaben des nachfolgenden Bebauungsplanes. Das hat – ohne die künftige Entscheidung vorwegzunehmen – über die Gemeindestraße Fl.Nr. 923/3 im Norden zu erfolgen. Ob für die eine separate Bebauung der geteilten Grundstücke möglich ist, wird durch die von den Eigentümern frei gewählte Parzellierung nicht beeinflusst. Eine selbständige Erschließungsstraße auf der Ostseite ist jedenfalls aus heutiger Sicht nicht zu rechtfertigen, allein schon aufgrund der übermäßigen Flächeninanspruchnahme.

Vieles spricht für die Anordnung der Stellplätze im Norden (an der Gemeindestraße) und dann eine nur fußläufigen Gebäudezugang auf dem Baugrundstück. Jedenfalls ist der Grünstreifen an der Ostseite dort nicht hinderlich.

Hinsichtlich der Wohneinheiten ist im nachfolgenden Bebauungsplan (nur dort besteht eine Ermächtigungsgrundlage; § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) geplant, diese auf max. 9 Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen (vgl. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre, Stadtrat vom 04.02.2020). eine Regelungsbefugnis auf der Ebene des Flächennutzungsplan besteht dazu nicht.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB). Wie bereits festgestellt wurde genügt der Umweltbericht – auch wenn die Untere Naturschutzbehörde hier den Inhalt als auseichend angesehen hat – diesen Anforderungen nicht. Auf die vorausgegangene Beschlussfassung wird verwiesen.

Was aber den Hinweis auf die „künftige Bautätigkeit“ anbetrifft, handelt es sich natürlich um planerische Umweltauswirkungen. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass es gerade Anlass und Ziel der Bauleitplanung ist, diese Auswirkungen zu begrenzen. Die Erhaltung der dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen ist neben der moderaten Siedlungserweiterung für einige wenige Neubauf Flächen der Hauptzweck. Das in Wiesham bestehende Baurecht (§ 34 BauGB) birgt enorme Entwicklungspotentiale (in den bebauten Hofstellen und den weitläufigen Baulücken), die nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. einer planerischen Steuerung und Beschränkung bedürfen. Der Bebauungsplan schafft nicht die Grundlage für eine Siedlungsentwicklung, sondern beschränkt diese.

3.15 Bürgereinwendung 3 (Niederschrift zur persönlichen Vorsprache am 15.01.2021)

a) Geltungsbereich der MD Darstellung (Dorfgebiet) im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 914/1 der Gemarkung Nettelkofen:

Die Darstellung des MD-Bereiches entspricht nicht der rechtsgültigen Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Wiesham vom 20.02.2010. Hier müsste die FNP-Darstellung dringend korrigiert und angepasst werden.

b) Erweiterungsmöglichkeit für meinen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 914/1 der Gemarkung Nettelkofen

Auf unseren Grundstücken Fl.Nrn. 915, 876 und 893/2 der Gemarkung Nettelkofen besteht für unseren Betrieb derzeit keine Erweiterungsmöglichkeit mehr. Deshalb bitte ich um nochmalige Überprüfung einer Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden. Mein Betriebsgelände wird derzeit von einer Baumallee begrenzt. Bisher sind wir davon ausgegangen, dass diese die äußere nutzbare Grenze meines genehmigten Betriebes darstellt. Da dies, wie wir soeben erfahren haben, nicht der Fall ist, bitten wir um Ausweitung unseres Betriebsgeländes bis zu dieser „natürlichen“ Grenze. Einen entsprechenden Antrag auf Baugenehmigung haben wir heute persönlich bei Ihnen abgegeben und bitten um wohlwollende Prüfung.

c) MD Darstellung auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen:

Durch die Darstellung der MD-Fläche auf dem Grundstück 914 ist es möglich hier ein Wohnhaus zu errichten. Das Wohnhaus kann jedoch aufgrund der Hochwassersituation nur im äußersten Nordosten entstehen, was wiederum zu folgen hätte, dass es sehr nach an meinem Forstbetrieb heranrückt und hier mit Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Lärmschutz durch meinen Betrieb zu erwarten sind.

d) Lärmproblem bezüglich eines mögl. Wohnhauses auf Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen:

Wie bereits vor erwähnt sind wir ein gewerblicher Betrieb zur Holzverarbeitung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 915 und 876 sowie teilweise auf Fl.Nr. 914/1 (z. B. Zufahrt und Holz-lagerung). Durch ein mögliches Heranrücken der Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 dürfen wir nicht in unserem Betrieb eingeschränkt werden. Insbesondere werden hier Einschränkungen in Bezug auf die doch sehr laute Verarbeitung der Holzstämmen befürchtet. Deshalb lehnen wir die Darstellung des Dorfgebietes (MD), und somit der Möglichkeit einer Bebauung mit einem Wohnhaus, an dieser Stelle ab.

e) Hochwasserdarstellung:

Die Darstellung des Hochwassergebietes in den Unterlagen erscheinen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 914 und 914/1 der Gemarkung Nettelkofen zu klein bemessen. Das Gelände ist nördlich des Wieshamer Baches nahezu eben. Bei Starkregenereignissen und heraustreten des Wieshamer Baches aus seinen Ufergrenzen bilden sich auf den genannten Flächen des Öfteren „große Seen“, die dann erst langsam wieder ablaufen. Deshalb erscheint uns die Darstellung des „Hochwassers“ hier um einiges zu gering dargestellt. Wir bitten um entsprechende Überprüfung.

Im Übrigen wird angemerkt, dass eine mögliche Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen wenn dann nur möglich ist, wenn hier ein erhebliches Anheben des Geländes erfolgt. Die übliche Vorgehensweise mit einer maximalen Festlegung der Oberkante fertiger Fußboden von 0,25 m wird hier nicht ausreichend sein um das Gebäude und Ihre Bewohner vor den ankommenden Wassermassen zu schützen.

f) Christbaumverkauf:

Während der Adventszeit findet auf unseren Grundstücken ein Christbaumverkauf statt. Dieser erfolgt auch an den vier Samstagen und vor allem auch an den Sonntagen vor Weihnachten. Auch in den Abendstunden ist hier Verkaufs- und Besichtigungsbetrieb. Die Zufahrt und die Parkplätze für diesen Betrieb befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen. Im Übrigen sind die Zufahrt und die Parkplätze während dieser Zeit auch mit einer Lichterkette beleuchtet.

Auch wurde für unser Grundstück Fl.Nr. 914/1 der Gemarkung Nettelkofen im Jahr 2019 ein Antrag auf Aufforstung des gesamt-Grundstückes für eine Christbaumkultur gestellt. Diese soll so entwickelt werden, dass hier in wenigen Jahren auch von den Interessenten selbst ein Baum geschnitten werden kann.

Wir möchten deshalb bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hinweisen, dass ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen sich für unseren Betrieb negativ auswirken könnte und dieses unsere Existenz als Holzverarbeitender Gewerbebetrieb gefährden könnte.

g) Eigenbedarf des Wohnhauses auf Fl.Nr. 914, Gemarkung Nettelkofen:

Wir gehen nicht davon aus, dass ein mögliches Wohnhaus auf dem Grundstück für den Eigenbedarf des Eigentümers errichtet wird. Bei den derzeit steigenden Grundstückspreisen kann davon ausgegangen werden, dass dieses große Grundstück entweder mit mehreren Wohngebäuden bebaut wird oder an einen finanziell potenten Käufer veräußert werden wird. Da die Problematik des Zusammenlebens, gerade im Hinblick auf unseren holzverarbeiteten Betrieb, bisher nicht immer einfach war, möchten wir uns bereits zum jetzigen Zeitpunkt gegen eine Bebauungsmöglichkeit dieses Grundstückes aus den vor genannten Gründen aussprechen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung unserer Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Grafing b.M. verfolgt das Planungsziel der Dorferhaltung und Bestandssicherung, weshalb die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen sehr restriktiv und nur beschränkt auf wenige Arrondierungen von Randflächen erfolgt. Wie auch durch die landesplanerischen Beurteilung (Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde) bestätigt wurde, ist auch aus Gründen der Raumordnung (Regionaler Grünzug) nur eine bestandsorientierte Planung mit den übergeordneten (gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht abwägbaren!!!) Zielen des Regionales noch vereinbar.

Innerhalb dieser Ziele und den engen Planungsrahmen sind jetzt die Erweiterungsinteressen des Einwendungsführers zu betrachten. Hier geht es zum einen um diejenigen Randflächen im Süden des Betriebsgelände. die bereits mittels Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) im Jahr 2010 in den Innenbereich einbezogen wurden. Damit wurde ein eigentumsrechtlich verfestigter Anspruch geschaffen, diese Flächen auch baulich zu nutzen. Dies gilt auch, obwohl eine bauliche Nutzung (hier Lagerung von Stammholz und Brennholz) dort noch nicht genehmigt ist. Diesen Belangen kommt in der Abwägung besonderes Gewicht zu. Sie liegen außerdem größtenteils im Anschluss an den als (Neu)Baufläche dargestellten Siedlungsrücksprungs bei den Fl.Nrn. 914, 916/4, 914/6 der Gemarkung Nettelkofen, der für eine bauliche Erweiterung städtebaulich geeignet ist. **Insoweit ist der Flächennutzungsplan anzupassen und sind diese Flächen als Baufläche (MD) darzustellen (vgl. hierzu auch bereits oben: Nr. 3.2.1).**

Hinzu kommt noch eine Erweiterung über die bisher in den Innenbereich einbezogenen Flächen hinaus im Bereich südlich der Brennholzhalle (vgl. Kennzeichnung im nachfolgenden Bild)



Diese Fläche liegt im Außenbereich und wird bereits für die Anlieferung und Zwischenlagerung von Stammholz genutzt. Die notwendige (nachträgliche) Baugenehmigung wurde beantragt (vgl. Bau- und Werkausschuss am 25.01.2022, TOP 2) und ist dort von der Entscheidung im Bauleitplanverfahren abhängig. Dabei gilt es vorzuschicken, dass der „Legalisierung“ einer ungenehmigten Nutzung nicht von vornherein das fehlende Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) einer Baulandausweisung entgegensteht. Auch hier sind es die städtebaulichen Motive, Wiesham in seiner vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten. Moderate und organische Fortentwicklung stehen dem nicht entgegen sondern sind erklärter Wille für eine zukunftsfähige Dorfstruktur.

Die besondere Problematik liegt hier im Nebeneinander des gewerblichen Betriebes (Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) und der im Süden vorhanden und geplanten Wohnbebauung, über die ebenfalls schon konkrete Bauwünsche bekannt sind. In der Einwendung selbst wird – neben dem Wunsch nach einer eigenen Betriebsflächenerweiterung – die Darstellung von Bauflächen auf dem Nachbargrundstück aufgrund einer Verschärfung des Lärmkonflikts abgelehnt.

Hier stehen also der Schutz des bestehenden Betriebes und die gewünschten Erweiterung des Betriebs im Widerstreit mit den Interessen, das Nachbargrundstück zu bebauen - und zwar zu Wohnzwecken. Diese gegenläufigen Interessen und die damit verbundenen Belange der gewerblichen Wirtschaft und des ausgeübten Gewerbebetriebes, die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse und natürlich der Eigentumsinteressen sind in Abwägung einzustellen und zu einem funktionierenden Ausgleich zu bringen.

Diesen divergierenden Interessen kommt gerade schon im gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren eine besondere Bedeutung zu, da über die konkrete Lösung des Nutzungskonfliktes erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entschieden werden kann, die Bauflächendarstellung im (vorbereitenden) Flächennutzungsplan aber schon eine wesentliche Grundlage dieses (ungelösten) Konfliktes schafft angesichts der hier fehlenden räumlichen Trennung (§ 50 BImSchG)

Hier kommt die Stadt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass dieses Nebeneinander verträglich gelöst werden kann und deshalb auf dieser Planungsebene (Flächennutzungsplan) sowohl der Vergrößerung der Bauflächen (zur Betriebserweiterung) zugestimmt werden kann, also auch der uneingeschränkten Beibehaltung der Bauflächendarstellung auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 914.

Hinzu kommt aber auch eine Sicherung der anschließenden Grünflächen durch Ergänzung der einer Ortsrandeingrünung (Grünfläche) im dortigen Bereich auf Fl.Nr. 914 und 914/1 im Anschluss an die Baufläche

Dabei ist entscheidungsmaßgeblich, dass der (anhängige) Bauantrag für die (bisher ungenehmigte) Betriebserweiterung beschränkt wurde auf reine Lagerplätze; lärmintensive Arbeiten erfolgen dort ausdrücklich laut Erklärung im Bauantrag nicht. Damit rücken keine emittierende Betriebsteile an den Rand der Betriebsfläche heran. Die „heranrückende“ Wohnbebauung liegt zudem im Süden. Damit ist es dort möglich, durch bauliche / rechtliche Schutzmaßnahmen Immissionsorte an den lärmbelasteten Fassaden auszuschließen, wenn dort Überschreitung der IRW der TA-Lärm auftreten. Entscheidend ist auch, dass es sich bei dem Brennholzbetrieb um eine Nutzung handelt, die im Dorfgebiete allgemein zulässig ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Betrieb zur Bearbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse). Auch die Argumente des Christbaumverkaufs ändern daran nichts. Hier handelt es sich um einen untergeordneten Nebenbetrieb, der aber auf wenige Wochen im Jahr beschränkt ist. Auch die dort entstehen Konflikte werden durch eine Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstücke nicht in unverhältnismäßiger Weise verschärft. Es handelt sich damit auch in der Gesamtschau bei einer Wohnbebauung auf Fl.Nr. 914 und der Gewerbebetrieb Wiesham 8 um ein Nebeneinander von Nutzungsarten, wie es in Dorfgebieten üblich ist und im nachfolgenden Bebauungsplan verträglich gelöst werden kann

Hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim verwiesen, der aufgrund der Funktion als fachbehördliche Gutachterstelle ein besonderes Gewicht zukommt. Auf das Abwägungsergebnis (vgl. Nr. 3.3) wird verwiesen und auch in der Abwägung mit den gegenständlichen privaten Einwendungen beibehalten. Wie dort ausgeführt, wird die Kartendarstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch aktualisiert. Aufgrund der Rechtswirkung eines festgesetzten Ü-Gebietes (hundertjähriges Hochwasser) schließt sich eine Baulandausweisung innerhalb von Überschwemmungsflächen ohnehin aus (§ 78 Abs. 1 WHG: Planungsverbot). Nach derzeitigem Stand bleiben aber ausreichend Flächen außerhalb der 100-jährigen Hochwassergrenzen für eine Bebauung. Selbst das ermittelte Extremhochwasser (1000-jähriges Hochwasser) lässt diese Flächenteile unberührt.

Auch auf die am Anwesen Wiesham 8 durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen (Schutzwand hinter dem neu errichteten Gehweg) und die damit erreichte Hochwasserfreiheit der dortigen Bebauung ist die mögliche Bebauung des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 914 ohne Auswirkungen.

Es ergeben sich derzeit keine wasserwirtschaftlichen Anhaltspunkte, um die Bauflächendarstellung auf Fl.Nr. 914 aufgeben zu müssen.

Hinzu kommt, dass mit der (vorbereiteten) Bebauung auf Fl.Nr. 916/4 dort eine Baulücke entstehen kann, weshalb auch eine „Nichtplanung“ ausscheidet.

Der Einwendung wird im Ergebnis nicht entsprochen und an der Bauflächendarstellung von Fl.Nr. 914 festgehalten.

3.16 Bürgereinwendung 4 (Schreiben vom 07.01.2022)

Als Anlieger und Grundstückseigentümer möchte ich eine Stellungnahme zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes von Wiesham abgeben.

Im Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung vom 02.09.2021 ist auf der Seite 5/8 das mögliche Überschwemmungsgebiet (blau schraffiert) dargestellt. Ich weise darauf hin, dass die Darstellung nicht dem aktuellsten Stand der Kartierung entspricht. Durch die Maßnahme der Auffüllung vom 2020, gilt der Auffüllungsbereich auf der Fl.Nr. 885 als nicht mehr im Überschwemmungsgebiet gelegen. Hierzu ist im Schreiben des Landratsamtes Ebersberg vom 25.06.200 zum Vollzug der Wassergesetze auf Seite 6 von 17 ausgeführt:

Die geplante Auffüllung liegt nördlich von Wiesham im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wieshamer Baches. Eine Fläche von 2.280 qm soll um ca. 0,29 m auf eine Höhe von 527,30 m ü NN aufgefüllt werden, sodass die Fläche bei einem HQ 100 nicht mehr überflutet wird. Der Abstand der geplanten Auffüllung zum Gewässer beträgt 15m.

Einen entsprechenden Plan zum Nachweis erhalten Sie in der Anlage. Ich bitte darum, diesem Umstand in der weiteren Planung Rechnung zu tragen und die Fläche nicht mehr als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Zeitlich parallel werden derzeit landesweit die festgesetzten Überschwemmungsgebiete überprüft und aktualisiert (vgl. Hochwasserrisikomanagement, § 75 Abs. 6 WHG). Es hat sich dabei in der Tat herausgestellt, dass die von der Stadt Grafing b.M. anlässlich der Gewässerrenaturierung am Wieshamer Bach und der dort errichteten Uferaufweitung (Flutmulde) vorgenommenen Auffüllungen auf der Fl.Nr. 665 in der Kartierung unberücksichtigt geblieben ist (diese Arbeiten wurden kurz nach der Kartierung durchgeführt). Dieser Abschnitt wird deshalb nachkartiert. Dabei ist aber nach heutigem Stand zu erwarten, dass sich an den Überschwemmungsgrenzen keine wesentlichen Änderungen ergeben, da sich auch die Abflussverhältnisse (Hochwasserbelastung) verändert haben. Die Auffüllungen wurden durch diese Veränderungen fast in Gänze wieder egalisiert.

Da die betroffenen Grundstücksteile der Fl.Nr. 885 aber ohnehin außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden mit der Darstellung der Überschwemmungsgebietsgrenzen keine abwägungsbeachtlichen Belange berührt. Das gilt erst Recht auch deshalb, da die Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ohnehin nur nachrichtlich erfolgt (§ 5 Abs. 4a BauGB). Es handelt sich damit um keine Belange, die der Flächennutzungsplanänderung zuzurechnen sind oder dort gelöst werden könnten bzw. müssten.

Auch wenn das für die Interessen des Einwendungsführer unbedeutsam ist, werden natürlich die dann endgültig vom LRA durch Verordnung festgesetzten Grenzen in den Flächennutzungsplan (nachrichtlich) eingetragen. Geholfen oder abgeholfen wird der Einwendung aber damit natürlich nicht.

3.17 Amtliche Änderungen:

Umweltbericht:

Die inhaltliche Beschränkung des Umweltberichtes auf den Änderungsbereich 2 entspricht aufgrund der im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse nicht den gesetzlichen Anforderungen. Im Umweltbericht als besonderer Teil der Begründung sind gemäß § 2a BauGB entsprechend der Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange darzulegen. Die Umweltprüfung erfordert eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen, die dann im Umweltbericht zu bewerten und zu beschreiben sind. Das ist zwingend auch für den Änderungsbereich 1 (Wiesham) erforderlich)

Dabei obliegt der Gemeinde die Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung erfolgt und die Umweltauswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen.

Ob der Umweltbericht diesen Anforderungen genügt und Umweltauswirkungen in erheblicher Weise betroffen sind, obliegt nicht der Einschätzung des Landratsamtes Ebersberg (vgl. naturschutzfachliche Stellungnahme), worauf irrtümliche Weise der Umweltbericht bisher abstellt. Das gilt vor allem auch deshalb, da hier auch Umweltbelange betroffen sind, die nicht dem Aufgabenbereich des Landratsamtes Ebersberg zufallen.

So sind mit dem Regionalplan (regionaler Grünzug, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, dem Immissionsschutz (Gewerbelärm, Landwirtschaftliche Geruchsbelastung), dem Denkmalrecht (Bodendenkmal „Altort Wiesham“) und vor allem dem Hochwasserschutz auch im Änderungsbereich 1 (Wiesham) Umweltbelange in wesentlichem Umfang betroffen. Auch darf nicht übersehen werden, dass trotz der im Schwerpunkt „bestandorientierten Planung“ auch einzelne Bauflächen im Nordwesten und Südosten dargestellt werden, die bisherige Aussenbereichsflächen betreffen.

Zu Ergänzen ist auch die Auseinandersetzungen mit der naturschutzrechtlichen Ausgleich (möglichst durch Streuobstwiesen oder Wildstrauchhecken am Ortsrand), die notwendigerweise in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB: Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) sind. Dazu bedarf es ergänzender Darlegungen im Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (17. Änderung) in der Fassung vom 02.09.2021 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München und der Begründung wird unter Berücksichtigung der durch vorhergehende Beschlussfassung erforderlichen Korrekturen gebilligt.
2. Der Umweltbericht wird vorbehaltlich der noch vorzunehmenden Ergänzungen zum Änderungsbereich 1 (Wiesham) gebilligt.
3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (17. Änderung) mit Begründung nebst dem noch zu ergänzenden Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gemäß § 3 Abs. 3a BauGB ist ergänzend zum Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB (Angabe in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) auch darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung und die auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetprotal des Landes zugänglich zu machen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und es ist ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
5. Gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Hinsichtlich der Auswirkungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Anlagen:

FNP Entwurf 02.09.2021

Umweltbericht 02.09.2021