Niederschrift

über die 23. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 04.10.2022

Sitzungsort:
Grafing b.München
Marktplatz 28
Sitzungssaal, Rathaus
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzender

Bauer, Christian	Erster Bürgermeister	

Mitglieder

Biesenberger, Josef	Stadtrat	
Eberl, Ottilie	Stadträtin	
Einhellig, Christian	Stadtrat	
Fritz, Josef	Stadtrat	bis TOP 12
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Elfriede	Stadträtin	
Huppertz, Lena	Stadträtin	
Kerschner, Christian	Stadtrat	
Klinger, Josef	Stadtrat	
Linhart, Susanne	Stadträtin	
Maier, Andrea	Stadträtin	
Maierhofer, Keno	Stadtrat	
Oswald, Johannes	Zweiter Bürgermeister	
Oswald, Veronika	Stadträtin	ab TOP 8
Peters, Uwe	Stadtrat	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Josef, Dr.	Stadtrat	
Schmidtke, Walter	Stadtrat	
Singer, Roswitha	Stadträtin	
Wieser, Florian	Stadtrat	

Schriftführer/in

Sanktjohanser, Michaela

Verwaltung

Niedermaier, Josef

Entschuldigt:

Mitglieder

Eimer, Claus	Stadtrat
Huber, Thomas, MdL	Stadtrat
Offenwanger, Regina	Dritte Bürgermeisterin
Schlechte, Georg	Stadtrat

Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 23. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

2. Genehmigung der Niederschriften nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
   - der 17. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 08.02.2022
   - der 21. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.06.2022

3. Haushaltswesen;
   Vorlage der Jahresrechnung 2021

4. Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg gKU;
   Änderungssatzung

5. Seniorenheim Grafing;
   Einstieg der Stadt als Gesellschafter bei der Pflegestern GmbH;
   Genehmigung der Urkunde vom 29.07.2022, UVZ-Nr. A1202/2022, des Notars Tobias Aigner in Ebersberg

6. Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes;
   Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Straußdorf

7. Stellungnahme zur Entscheidung über eine Trasse als Zulaufstrecke zum Brenner-Nord-Zulauf

8. Verkehrsplanung;
   Gesamtverkehrsuntersuchung Grafing;
   Vorstellung des Untersuchungsberichtes vom 06.09.2022 und
   Entscheidung über künftige Verkehrsmaßnahmen zur Entlastung der Innenstadt

9. Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik in Grafing
   a) Antrag der Fraktionen / Wählergruppen DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 zur Änderung des Grundsatzbeschlusses
   b) Entscheidung über Neufassung des Grundsatzbeschlusses

10. Vollzug des BauGB;
Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück der Fl.Nrn. 975/2 und 1008 der Gemarkung Nettelkofen westlich von Wiesham südlich der Bundesstraße B 304;
Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes

11. Informationen

12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1
Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Die Bürgerfragestunde wurde abgehalten.

TOP 2
Genehmigung der Niederschriften nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
- der 17. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 08.02.2022
- der 21. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.06.2022

Beschluss:
Ja: 20 Nein: 0

Vom Stadtrat wurde die Niederschrift der 17. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 08.02.2022 einstimmig genehmigt.

Vom Stadtrat wurde die Niederschrift der 21. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.06.2022 einstimmig genehmigt.

TOP 3
Haushaltswesen;
Vorlage der Jahresrechnung 2021

Nach Sachvortrag nahm der Stadtrat die Jahresrechnung 2021 zur Kenntnis. Die örtliche Prüfung nach Art. 103 Gemeindeordnung ist durchzuführen.

TOP 4
Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg gKU;
Änderungssatzung

Beschluss:
Ja: 20 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig die Änderungssatzung zur Aufnahme des Grundstückes in der von-Scala-Straße gemäß Anlage 1 und beauftragte und ermächtigte den Ersten Bürgermeister, die Änderungssatzung zu unterzeichnen.

TOP 5
Seniorenheim Grafing;
Einstieg der Stadt als Gesellschafter bei der Pflegestern GmbH;
Genehmigung der Urkunde vom 29.07.2022, UVZ-Nr. A1202/2022, des Notars Tobias Aigner in Ebersberg

Beschluss:
Ja: 20 Nein: 0

Nach Sachvortrag hat der Stadtrat vom Inhalt der Urkunde des Notars Tobias Aigner in Ebersberg vom 29.07.2022, UVZ-Nr. A1202/2022, genaue Kenntnis und genehmigte einstimmig unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt.

TOP 6
Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes;
Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Straußdorf

Beschluss:
Ja: 20 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, den gewählten Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Straußdorf, Herrn Christian Fischer, und den gewählten stellvertretenden Kommandanten, Herrn Sebastian Luther, vorbehaltlich der Zustimmung des Kreisbrandrates für den Landkreis Ebersberg zu bestätigen.

Anwesend: 19
Der Stadtrat Herr Christian Einhellig hat die Sitzung verlassen.

TOP 7
Stellungnahme zur Entscheidung über eine Trasse als Zulaufstrecke zum Brenner-Nord-Zulauf

Beschluss:
Ja: 14 Nein: 5

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Stadtrat gegen fünf Stimmen, die Bahn aufzufordern, die geforderten Punkte zu berücksichtigen und eine erneute Bewertung der Grobtrassen unter Berücksichtigung der Feststellungen von Andreas Brandmaier, soweit diese zutreffen, durchzuführen. Mit dem bisherigen Ergebnis der Trassenauswahl ist die Stadt nicht einverstanden.

Anwesend: 21
Die Stadträtin Frau Veronika Oswald ist erschienen.
Der Stadtrat Herr Christian Einhellig nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 8
Verkehrsplanung;
Gesamtverkehrsuntersuchung Grafing;
Vorstellung des Untersuchungsberichtes vom 06.09.2022 und
Entscheidung über künftige Verkehrsmaßnahmen zur Entlastung der Innenstadt

Beschluss:
Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau- und Werkausschusses einstimmig, wie folgt:

1. **Mit der Errichtung der Ostumfahrung (St 2080 neu), dem Ausbau der westlichen Umfahrung (EBE 8) und dem Durchfahrtsverbot für LKW wurden die vom Stadtrat mit dem städtebaulichen Rahmenplan am 07.10.2003 bestimmtem Schlüsselmaßnahmen für die Verkehrsentlastung der Grafinger Innenstadt vom Durchgangsverkehr umgesetzt. Die ganzheitliche Verkehrsuntersuchung vom 06.09.2022 (Bericht-Nr. 24968, erstellt durch OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München) erfolgte auf einer umfassenden Verkehrserhebung 2018/2019 und erfasst damit die Verkehrsabläufe im Zeitpunkt nach Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (20.09.2017). Die Verkehrsuntersuchung bestätigt die Wirksamkeit des Umfahrungsnetzes und schafft die Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Grafing 2003.**

   Der Bericht vom 06.09.2022 (Bericht-Nr. 24968) wird als Entscheidungsgrundlage für die weiterführende Verkehrsplanung bestimmt (Billigungsbeschluss).

2. **Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (Verkehrskonzept Grafing 2022):**
   Hauptziel der Altstadt- und Verkehrsplanung ist die größtmögliche Verkehrsentlastung des Stadtkerns mit seinem historischen Marktplatz und die bauliche Umgestaltung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Für den Marktplatzbereich ist eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf max. 30 km/h und möglichst die Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (§ 45 Abs. 1c StVO) vorgesehen (Stadtrat vom 07.06.2011 zur Verkehrsführung und Umgestaltung des Marktplatzes und Stadtrat vom 06.10.2020 zum Radverkehrskonzept-Grafing).

Hierfür sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.1 Überörtliche Verkehrswege: Das geänderte Straßennetz mit leistungsfähigen Umfahrungsstraßen (Ausbau EBE 8, St 2080 neu, LKW-Verbot für die Ortsdurchfahrten) und Verlagerungen des Durchgangsverkehrs schafft die Grundlagen für die Umstufung aller bisherigen Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen im Hauptort Grafing künftig zu Ortsstraßen.

Voraussetzung ist die Umlegung der Staatstraße St 2089 auf die EBE 13 bzw. EBE 8 westlich von Grafing (Netzverbund).

In der Folge sind alle innerhalb des „Umfahrungsrings“ von Staatsstraßen liegenden Ortsdurchfahrten aufgrund der geänderten Verkehrsbedeutung zu Ortsstraßen abzustufen wie folgt:

a) Rotter Straße (EBE 9) ab KVP Rotter Straße stadteinwärts (bereits beantragt)
b) Glonner Straße (EBE 13) ab der Einmündung der Aiblinger Straße stadteinwärts
c) Münchener Straße (St 2089) ab der dem KVP Seeschneid stadteinwärts
d) Ebersberger Straße / Bahnhofstraße (St 2351) ab Kreuzung EBE 8 in Grafing-Bahnhof stadteinwärts

Die Verwaltung wird beauftragt, bei den zuständigen Straßenbaubehörden auf die Umstufung (Art. 7 BayStrWG) hinzuwirken. Über die Aufstufung zur Staatsstraße oder die Abstufung von Staatstraßen entscheidet das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Art. 7 Abs. 2, Art. 58 Abs. 1 BayStrWG).

2.2 Örtliche Verkehrswege:
In der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes wird zur höchstmöglichen Entlastung der Innenstadt und des Marktplatzes die Durchführung folgender Straßenbaumaßnahmen beschlossen:

a) Errichtung einer direkten Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Glonner Straße im Verlauf der (südlichen) Gartenstraße („Neue Gartenstraße“).
b) Errichtung einer direkten Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Glonner Straße im Verlauf des Oberangers (“Verlängerung des Oberangers“)
c) Errichtung einer westlichen Verbindungsstraße zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße im Zuge der St 2089 („Aiblinger Spange“)

Die höchstmögliche Entlastungswirkung erfolgt im Zusammenwirken dieser Straßenbaumaßnahmen (Gesamtmaßnahme).

Ziel der Stadt ist es, alle drei Einzelmaßnahmen gleichberechtigt und unabhängig voneinander umzusetzen. Jede der Einzelmaßnahmen ist aber auch bei isolierter Errichtung verkehrswirksam und schafft eine angemessene Entlastung der Innenstadt. Es besteht keine Umsetzungsrangfolge oder Reihenfolge; die zeitlich unterschiedliche Umsetzung von Teilmaßnahmen ist bei vorzeitiger Realisierbarkeit möglich (stufenweise Realisierung).

3. Umsetzungsmaßnahmen:

3.1 „Marktplatz“:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2011 wurde die Umgestaltung des Marktplatzes (Bauentwurf des Arch.Büros Immich) beschlossen. Dieser sieht für die Verkehrsführung eine vollständige einspurige Straßenführung vor; die Süd-Nord-Fahrspur am westlichen Marktplatz (Fahrspur zur Bahnhofstraße) entfällt. Das entspricht dem Szenario 4 der Verkehrsuntersuchung 06.09.2022.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2019 wurde dieses Konzept weiterentwickelt und die vollständige Sperrung der Fahrspuren am westlichen Marktplatz vorgeschlagen. Der von Osten auf den Marktplatz einfahrende Verkehr (auch Fahrziel Glonner Straße oder Griesstraße) wird danach auf die „neue Gartenstraße“ verlegt. Das entspricht Szenario 3 der Verkehrsuntersuchung vom 06.09.2022.

Um eine Überlastung der „neuen Gartenstraße“ und um die Errichtung von Lichtsignalanlagen (Ampel) an den Einmündungen der „neuen Gartenstraße“ zu vermeiden, wird für die 1. Realisierungsstufe auf eine Vollsperrung der Fahrspuren am westlichen Marktplatz verzichtet.

Nach Abstufung des Marktplatzes zur Ortsstraße und der Errichtung der „Neuen Gartenstraße“ ist der Marktplatz entsprechend dem bisherigen Maßnahmenkonzept „Marktplatzumbau 2011“ (Stadtrat vom 07.06.2011) umzugestalten.

3.2 „Neue Gartenstraße“:

Die Errichtung der Neuen Gartenstraße in der Verkehrsfunktion als Staatsstraße (Beschluss des Stadtrates vom 14.04.2015) und der Abschluss einer entsprechenden Bauvereinbarung mit dem Freistaat Bayern wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2015 wird aufgehoben.

Damit erfolgt die Umsetzung auf der Grundlage des „Straßenführungsplanes Neue Gartenstraße“ (einfacher Bebauungsplan) vom 30.09.2005 in der Straßenklasse als Ortsstraße. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke ist zwischenzeitlich gesichert.

Die Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme wird beschlossen (Maßnahmenbeschluss). Hierfür ist die Vergabe der Ingenieurleistungen (LPh 1-4) für die Straßenbaumaßnahme mit der Neuerrichtung der Urtelbrücke vorzubereiten. Zu untersuchen ist insbesondere die Umsetzbarkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss (Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet § 78 WHG und Bedingungsfestsetzung B.§ 1 des Straßenführungsplanes).

Zur Bestimmung der Anforderungen an den Schallschutz und den Kostenerstattungsansprüchen der Anlieger für passive Schutzmaßnahmen (§ 42 BImSchG) ist auf der Grundlage der Gesamtverkehrsuntersuchung vom 06.09.2022 eine Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung zu beauftragen. Dabei ist zur Minimierung der Verkehrslärmbelastung (Bauausschuss vom 22.02.2005) eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung der „Neuen Gartenstraße“ und der „inneren Bahnhofstraße“ (vom Marktplatz bis zur Neuen Gartenstraße) in den Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Tempo 20) ist zu prüfen.

3.3 „Verlängerung Oberanger“:

Die Errichtung einer durchgehenden Straßenverbindung von der Bahnhofstraße zur Glonner Straße ist im qualifizierten Bebauungsplan "Hammerschmiede, Glonnerstraße, Von-Hazzi-Straße" vom 01.07.1965 festgesetzt. Die erforderlichen Grundstücke konnten vollständig erworben werden.

Die Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme wird beschlossen (Maßnahmenbeschluss). Hierfür ist die Vergabe der Ingenieurleistungen (LPh 1-4) für die Straßenbaumaßnahme mit der Neuerrichtung einer Urtelbrücke vorzubereiten. Zu untersuchen ist insbesondere die Umsetzbarkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss (Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet § 78 WHG).

Vorab ist die konkrete Straßenführung mit den Planungen der DB Netz AG zur Erneuerung des Bahnübergangs „Goldberg“ abzustimmen.

Ein Fokus liegt zudem auf dem Schutz der Außenbereiche (Nettelkofen, Grafing Bahnhof).

TOP 9
Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik in Grafing
a) Antrag der Fraktionen / Wählergruppen DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 zur Änderung des Grundsatzbeschlusses
b) Entscheidung über Neufassung des Grundsatzbeschlusses

Beschluss:
Ja: 16 Nein: 5

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau- und Werkausschusses gegen fünf Stimmen, wie folgt:

I. Entsprechend dem Vermittlungsergebnis zum Antrag der Fraktionen / Parteien DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 wird der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik Grafing 2015 wie folgt fortgeschrieben:

Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik
der Stadt Grafing b.M.

vom ……

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren oder aus sozialen Gründen benachteiligter Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung), insbesondere durch
   a) die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnungseigentum
   b) Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland
   c) die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen Mietwohnungen, auch durch Unterstützung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus

2. Die konkrete Bestimmung des geförderten Personenkreises sowie Höhe und Voraussetzung der Förderung erfolgt gesondert für jede betroffene Maßnahme, bei Einheimischenmodellen unter Beachtung der zwischen der Bundesregierung und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien.

3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung bzw. Schaffung von Wohnbauland nur dann, wenn

   a) die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich an die Stadt veräußert werden. Überschreitet der Flächenanteil 30 v.H. der Gesamtfläche, dann sind der Mehrflächen angemessen zu entschädigen bzw. anderweitig auszugleichen, soweit dieser erhöhte Flächenbedarf durch Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen bedingt ist.

   b) ein Anteil von 40 % (bisher 35 %) der danach verbleibenden Bauflächen für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung gesichert ist (Sozialanteil).
   Über den restlichen Anteil von 60 % (Eigenanteil) kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes. Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.

   Das gilt nur bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1, 2 oder 3 BauGB oder städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 BauGB für Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

4. Die Anwendung entfällt bei der Baulandausweisung für
   a) nicht mehr als 2 Gebäude und
   b) einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von höchstens 250 m² und
      einer zulässigen Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO) von höchstens 500 m².

   Maßgeblich sind dabei alle Baulandausweisungen zugunsten eines Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren. Dabei werden dem Eigentümer alle Grundstücke zugerechnet, an denen für ihn selbst, dem Ehegatten, Lebenspartner oder Verwandten und Verschwägerten im 1. Grad (Eltern, Kinder) Eigentum, Miteigentum oder eine vergleichbare rechtliche oder wirtschaftliche Position besteht bzw. in den letzten 15 Jahren vor der Baulandausweisung bestanden hat. Durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten kann die Anwendung nicht umgangen werden, etwa durch Grundstücksübertragungen im Vorfeld der Baulandausweisung.

5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das

   5.1 Zwischenerwerbsmodell:
   Erwerb der Grundstücke durch die Stadt *vor* der Baulandausweisung

   5.2 Vertragsmodell:
   Vertragliche Regelungen der Stadt Grafing b.M. mit dem Eigentümer von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen bzw. Höchstmietenvereinbarung

   Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen, wobei vorrangig der Zwischenerwerb angestrebt wird.

   Die Grundstücke sind jeweils für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums an einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Zweckbindung erfolgt mindestens für eine Dauer von 20 Jahren.

   Der vergünstigte Verkaufspreis von (erschließungsbeitragsfreien) Wohnbauland soll 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen soll 75 % der marktüblichen Verkaufspreise nicht überschreiten. Bei Vereinbarungen zur Begrenzung des Mietpreises (Höchstmietvereinbarungen) soll die vergünstigte Miete 60 % der örtlichen durchschnittlichen Miete für neugeschaffenen Wohnraum nicht überschreiten.

6. Folgekostenregelungen:
   Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sind vom Planungsbegünstigten neben den Regelungen zur Sicherung einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung auch die durch das Vorhaben ausgelösten Folgekosten (Kindertageseinrichtungen, Schulen, etc.) zu tragen. Bei der wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtvorgangs muss die Angemessenheit zum Wert des Vorhabens (Bodenwertsteigerung) gewahrt bleiben.

7. Begriffsbestimmungen:

   a. Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.

   b. Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.

   c. Erschließungs- und Bedarfsflächen sind insbesondere Flächen für Straßen, Wege, Plätze, Versorgungseinrichtungen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen (Kindertageseinrichtungen, Betriebe und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Sportflächen etc.).

8. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:

   a. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung.

   b. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse.

   c. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke,

   d. Vermeidung unbeabsichtigter Härten,

   e. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung. Dabei hat mindestens ein Drittel (1/3) der Bodenwertsteigerung aus der Bauleitplanung beim Grundstückseigentümer zu verleiben.

II. Der Grundsatzbeschluss in der geänderten Fassung gilt für alle zeitlich nachfolgenden Baulandausweisungen. Maßgeblich ist der erstmalige Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. bei städtebaulichen Satzungen der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens; spätere Erweiterungen oder Änderungen des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses bleiben insoweit unbeachtlich.

TOP 10
Vollzug des BauGB;
Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück der Fl.Nrn. 975/2 und 1008 der Gemarkung Nettelkofen westlich von Wiesham südlich der Bundesstraße B 304;
Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes

Beschluss:
Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau- und Werkausschusses einstimmig, wie folgt:

A. Standortkonzept für Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie:

Um einer ungeordneten Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, wird die notwendige Baulandausweisung für Photovoltaik- und Solarthermie-Freiflächenanlagen grundsätzlich auf folgende Standorte beschränkt:

Flächen, die an folgenden vorbelasteten Standorten liegen:

a) im unmittelbaren Anschluss an Gewerbegebieten,
b) entlang größerer Verkehrstrassen (Hauptschienenstrecken und Bundesstraßen; nicht ausreichend: Staatsstraßen oder Kreisstraßen), beschränkt auf den Korridorbereich von 200 m (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG 2021)

und keine besondere landschaftliche Eigenart aufweisen, insbesondere Lagen ohne Fernwirkung für das Landschaftsbild (Keine Geländekuppen und weithin einsehbare Hang- oder Tallagen)

B. Antrag für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage nordwestlich von Wiesham (an der B 304):

1. Die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur
b) Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
c) Aufstellung eines Bebauungsplanes
für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in einem Abstand von bis zu 200 m zum Fahrbahnrand auf den Grundstücken Fl.Nrn. 975/2, 1008 und 1024 der Gemarkung Nettelkofen wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).

2. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Solarenergie. Die Art der baulichen Nutzung wird beschränkt auf die Aufstellung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt durch Unterrichtung und Erörterung in der Bauverwaltung.

6. Die Kosten der Bauleitplanverfahren hat der Antragsteller zu tragen. Für die Übernahme der Planungskosten ist ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

7. Mit dem Antragsteller bzw. dem Betreiber ist eine Vereinbarung über die Zahlung eines Beitrages von 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge zu vereinbaren (§ 6 EEG). Der Abschluss der Vereinbarung hat vor der Genehmigung der Freiflächenanlage zu erfolgen, nicht jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 05.06.2023
Stadt Grafing b.München

gez.

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in