

**Beschlussvorlage FB 3/069/2023
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
25.07.2023

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vollzug des BauGB;

Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung)

- Teilbereich 1: Ausweisung eines Dorfgebietes für "Wiesham"
- Teilbereich 2: Ausweisung eines Sondergebietes für Freiflächen-PV--Anlage in Nettelkofen

**Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss nach § 6 BauGB**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

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. Hierfür wurden zunächst durch eine informelle städtebauliche Entwicklungsplanung (Strukturplanung) die Entwicklungsziele definiert. Bereits dafür waren aber schon aufwändige Ermittlungen der Überschwemmungsgebiete notwendig, da für Siedlungssplitter (Außenbereich) wie Wiesham - anders als für die Siedlungsgebiete - keine amtlichen Ermittlungen vorlagen. Nur in Kenntnis der Überschwemmungsflächen konnte aber die Realisierbarkeit der städtebaulichen Entwicklung betrachtet und kann dann erst eine rechtmäßige Abwägung erfolgen (Ermittlungsgebot, Konfliktbewältigungsgebot).

Nach Abschluss Vorermittlungen wurde dann am 21.09.2020 das Strukturkonzept für den Ortsteil Wiesham beschlossen:



Das Strukturkonzept setzt das ausdrücklich erklärte Planungsziel um, die dörfliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten. Es sieht eine organische Siedlungsentwicklung vor, die sich auf eine Abrundung der Siedlungsränder und eine maßvolle Innenverdichtung beschränkt. Die Entwicklung neuer Baulandflächen soll nur auf städtebaulich schon geprägten Randflächen (Siedlungsrücksprünge) begrenzt werden, zumal es noch erhebliches Baupotential innerhalb des bebauten Bereiches zu nutzen gibt. Zentrales städtebauliches Ziel ist es also, die dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten und auf die Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Entgegen der früheren Überlegungen wurde aber gleichzeitig mit der Feststellung des Strukturkonzeptes erklärt, dass für die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wiesham jetzt 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 Planungszielen noch übereinstimmt. Da die Anzahl der Wohnungen kein Zulassungsmerkmal des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB) darstellt, wurde die Aufstellung eines die Wohnungszahl beschränkenden (einfachen) Bebauungsplanes beschlossen. Um die erklärten Planungsziele zu sichern und damit die ungebremsste 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 Grundstücks 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 – unter Verweis auf die Strukturplanung - das ortsplanerische Ziel erklärt, die Freihaltung dieser Fläche durch Festsetzung einer privaten Grünfläche (Hausgarten) zu sichern. Damit kann die für den Dorfcharakter bedeutsame Freiflächenstruktur erhalten werden und außerdem ein aus-

reichender Schutzabstand zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft gesichert 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. BayVG 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 Bebauungsplanes möglich ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1986 der Stadt Grafing b.M. stellt Wiesham entsprechend seiner damaligen Bedeutung als Siedlungssplitter im Außenbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der im Rahmen der baulichen Entwicklung seither eingetretenen Veränderungen wurde für Wiesham im Jahr 2010 die Ortsteileigenschaft festgestellt (Bebauung von ausreichendem städtebaulichen Gewicht und Ausdruck organischer Siedlungsform). Das hat der Stadt auch die Möglichkeit eröffnet für den Erlass der Ergänzungssatzung „Wiesham“ für die Errichtung einer Brennholz-Halle am südöstlichen Ortsrand.

Für die jetzt beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes verlangt das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) die vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei ist der zwischenzeitlich eingetretenen Bereichszuordnung zufolge der im Zusammenhang bebaute Bereich des Ortsteils zu erfassen. Daneben ist die zukünftige räumliche Entwicklung darzustellen, die durch die Strukturplanung zum Ausdruck gebracht wurde (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), also auch innerhalb des bisher schon bebaubaren Bereiches.

Der Flächennutzungsplan folgt deshalb hinsichtlich der räumlichen Festlegung der Bau- und Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nrn. 1, 5 BauGB) sehr eng den Inhalten der Strukturplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Änderungsbereich 2: Freiflächen-Photovoltaik-Anlage westlich 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 Flächenkorridors von 200 m entlang einer Verkehrsfläche (Hauptschienenstrecke), wie es auch das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) fördert. Diese Korridorbereiche sind es auch, die aufgrund der Vorbelastung aus ortsplanerischen Gründen für den Bau von Freiflächen-PV-Anlagen geeignet sind (gemeindliches Standortkonzept). 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 und damit im Vorfeld zu klären.

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 auf-

genommen. 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.

Unter Beachtung dieser Aspekte hat der Stadtrat am 09.02.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Freiflächen-PV-Anlage beschlossen.

Hier ist nun eine entscheidende Rechtsänderung eingetreten.

Mit Wirkung ab 01.01.2023 sind jetzt gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens 2 Hauptgleisen und in einer Entfernung bis zu 200 Metern im Außenbereich zulässig. Die geplante Freiflächen-PV-Anlage ist in diesem Umfang im Außenbereich (§ 35 BauGB) jetzt privilegiert und bedarf für Ihre Errichtung nicht mehr der Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes). Erkennbar stehen auch öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) dem Vorhaben nicht entgegen.

Die ausreichende Erschließung wurde schon vorab von der Stadt Grafing b.M. geklärt, da dies auch eine zwingende Maßnahme für die Vollziehbarkeit war.

Das von der Stadt erklärte Interesse an der Errichtung eines bahnbegleitenden Radweges macht jedoch die Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens erforderlich. Das jetzt privilegierte Vorhaben erlaubt es, die PV-Anlage auch innerhalb der geplanten Radwegefläche zu errichten. Damit wäre die Errichtung des Radweges auf lange Zeit nicht mehr möglich oder würde sich sogar gänzlich ausschließen.

Jetzt zur Sicherung dieser Trasse für einen bahnbegleitenden Radweg ist der Flächennutzungsplan fortzuführen. Damit steht dann der Flächennutzungsplan gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (und bis zu dessen Inkrafttreten das mit der Fortführung erklärte Planungserfordernis als ungeschriebener Belang nach § 35 Abs. 3 BauGB) dem „Überbau“ der Radwegtrasse entgegen.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrats wurden gemäß § 2 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.

Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten vorberatend durch den Bau- und Werkausschuss am 29.03.2022 und dann durch den Stadtrat am 05.04.2022. Das Ergebnis der Prüfung wurden den Einwendungsführern mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und der wesentlichen vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.05.2023 bis 23.06.2023. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte der Hinweis über das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz für Umweltvereinigungen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden frist- und formgerecht in ortsüblicher Form und unter Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes veröffentlicht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte dann gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

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 vorberatend tätig.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Regierung v.Obb.
2. Landratsamt Ebersberg Baufachliche Stellungnahme
3. Landratsamt Ebersberg Immissionsschutzfachliche Stellungnahme
4. Landratsamt Ebersberg Naturschutzfachliche Stellungnahme
5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
6. Eisenbahn-Bundesamt
DB AG, DB Immobilien
DB AG, DB Energie GmbH
7. Bayernwerk Netz GmbH
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding

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.

3.1 Regierung von Oberbayern, vom 11.01.22, Az. ROB-2-8314.24_01_EBE-10-7-4)

Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 11.01.2022 eine Stellungnahme ab. Darin kamen wir zu dem Schluss, dass das geplante SO Photovoltaik in Nettelkofen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die Darstellung des Ortsteils Wiesham im Flächennutzungsplan jedoch wurde aus landesplanerischer Sicht in Hinblick auf das Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3) kritisch bewertet. Darüber hinaus stellte sich aus unserer Sicht die Frage, ob Wiesham ein ausreichendes städtebauliches Gewicht besitzt, um selbst als geeignete Siedlungseinheit im Sinne von LEP-Ziel 3.3 in Frage zu kommen. Eine abschließende Klärung dieser baurechtlichen Fragestellung oblag der unteren Bauaufsichtsbehörde. Aus Sicht des Städtebaus (SG 34.2 der ROB) waren im vorliegenden Fall Regelungsbedarf und Steuerung dringend erforderlich.

Abwägung durch die Stadt Grafing b. München

Gemäß Abwägung der Stadt Grafing b. München bestätigt die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Ebersberg) die Zugehörigkeit des Ortsteils zum unbeplanten Innenbereich (Ortsteileigenschaft § 34 BauGB). Darüber hinaus könne auch eine Siedlungseinheit von einigem Gewicht im Außenbereich diesen Anforderungen schon genügen (vgl. § 35 Abs. 6 BauGB). Entscheidend sei aber auch ein geeignetes Größenverhältnis zwischen der Ansiedlung und den neuen Siedlungsflächen. Aus diesen Gründen sei der Ortsteil Wiesham selbst eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3. Mit der o.g. Planung würden eine Erweiterung des Ortsteils und eine Zersiedelung vermieden. Die wenigen Ein-

beziehungsflächen am Siedlungsrand stellten eine organische und maßvolle Siedlungserweiterung dar, die nicht außer Verhältnis zur Siedlungsgröße steht.

Neue Planunterlagen vom 05.04.2022

In nun vorliegenden Unterlagen i.d.F. vom 05.04.2023 hat sich bezüglich des „Dorfgebiets Wieshams“ die Darstellung der gemischten Baufläche (Dorfgebiet) etwas vergrößert. Dies erstreckt sich nun bis an den westlichen Rand Wieshams. In den ursprünglichen Planunterlagen war der westliche Randbereich als Darstellung mit Grünflächen vorgesehen. Weiter haben sich in beiden Änderungsbereichen keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

Städtebaulicher Hinweis

Das Sachgebiet 34.2 der Regierung von Oberbayern schreibt, dass es sich bei Wiesham um einen Siedlungsbereich mit einigem Gewicht handle. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan sei deshalb berechtigt.

Ergebnis

Aufgrund des festgestellten städtebaulichen Gewichts des Orts Wiesham steht die Planung nicht mehr in Konflikt mit dem Anbindegebot (LEP 3.3 Z).

Die Planung steht daher den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG) und damit nicht der gemeindlichen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zugänglich. Der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde kommt im Vollzug des LEP damit eine entscheidende Bedeutung zu. Widersprüche gegen die verbindlichen Ziele sind nicht überwindbar und würden insoweit einer Fortführung der Planung entgegenstehen.

In der ersten Stellungnahme wurde noch offengelassen, ob die Flächennutzungsplan den Zielen des LEP 3.3 entspricht. Jetzt wird die Frage, ob es sich bei Wiesham um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels handelt bestätigt. Die Darstellung als Baufläche und die (maßvolle) Erweiterung sind damit zulässig.

Mit der jetzt klärenden Stellungnahme stehen Ziele der Raumordnung dem Inhalt und der Fortführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nicht mehr entgegen.

2. Landratsamt Ebersberg, baufachliche Stellungnahme, 06.07.2023

Gegen die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

(Keine Beschlussfassung erforderlich)

3. Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 06.07.2023

Sachverhalt

Zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wurde von Seite der UIB bereits am 31.01.2022 zum Vorentwurf Stellung genommen. Darin wurden Hinweise zur Blendwirkung von Photovoltaikanlagen vorgebracht. Die Stellungnahme wurde von der Stadt Grafing zur Kenntnis genommen und es wurden im Abwägungsbeschluss noch folgende immissionschutzfachlich relevante Punkte angemerkt:

Dorfgebiet Wiesham:

Auf Fl.Nr. 889 (Wiesham 2, Landwirtschaft) besteht ein Geruchskonflikt gegenüber der nördlichen Wohnbebauung, daher wird die Fl.Nr. 885/1 als Grünfläche ausgewiesen, um ein Heranrücken der Wohnbebauung zu vermeiden

Auf Fl.Nr. 876 (Wiesham 8) ist ein Betrieb zur Brennholzproduktion vorhanden, südlich davon soll auf Fl.Nr. 914 neue Baufläche (MD) ausgewiesen werden. Der mögliche Lärmkonflikt soll im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt werden

Die in der letzten Planfassung als MD dargestellte Fläche auf den westlichen Teilflächen der Fl.Nr. 889 und 953 wird nun als Grünfläche dargestellt. Grund dafür sei unter anderem die unmittelbare Nähe zur Bahnstrecke und die damit verbundene Schall- und Erschütterungsbelastung

PV-Anlage Nettelkofen:

Es wird daraufhingewiesen, dass der Abstand der PV-Anlage zur Wohnbebauung in Nettelkofen nur ca. 80 m beträgt. Eine Strauch- und Baumbepflanzung werde geprüft, jedoch werde das öffentliche Interesse, PV-Anlagen am Standort neben der Bahnstrecke zu planen, höher als die Schutzinteressen der Bevölkerung gegenüber Lichtimmissionen bewertet. Der Umweltbericht wurde durch entsprechende Ausführungen dazu ergänzt

Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Die Ausführungen der Stadt Grafing zu den bestehenden Immissionskonflikten werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Konfliktbewältigung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird begrüßt. Es werden keine weiteren Einwendungen oder Informationen vorgetragen.

(keine Beschlussfassung erforderlich)

4. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde vom 12.07.2023

Änderungsbereich 1: Ausweisung des Ortes Wiesham als Dorfgebiet

Es wird auf die Stellungnahme des LRAs vom Februar 2022 verweisen. Die Einbeziehung der Ortsrandeingußung auf der Flurnr. 914/1 wird begrüßt.

Änderungsbereich 2: Ausweisung eines Sondergebietes „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß aktuellen Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, im regionalen Grünzug und entlang eines festgesetzten Biotopverbunds.

Die Aussagen des Umweltberichts werden nur tlw. geteilt. Die Veränderungen des Landschaftsbildes können grundsätzlich nicht als gering betrachtet werden, die tlw. dargestellten Eingrünungsmaßnahmen (wie auch tlw. in den Plänen dargestellt) sind daher unabdingbar. Dies ergibt sich zusätzlich auch schon aus den Vorgaben des aktuellen Regionalplans.

Im folgenden Bauleitplanungsverfahren bzw. seit Januar 2023 möglichen Einzelbauverfahren für PV-Anlagen sind die regionalplanerisch festgesetzten Faktoren in einem besonderen Maße gegenüber vergleichbaren Planungen außerhalb solcher naturschutzfachlich sensiblen Gebiete zu berücksichtigen. Dies betrifft die Faktoren Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen sowie die Art der Einzäunung

Nach unserer Kenntnis gibt es bereits Versicherungen, welche nicht auf einer technischen Einfriedung (z. B. Maschendrahtzaun) pochen, sondern auch gute Eingrünungen (dichte Heckenpflanzung) akzeptieren. Die in den Unterlagen erwähnte 5 m breite Eingrünung wird den regionalplanerischen Festsetzungen daher nicht gerecht und stellt nur in anspruchslosen Gebieten ein Mindestmaß an notwendiger Breite dar.

Des Weiteren ist ggf. im nächsten Verfahrensschritt klarzustellen was mit dem in der Legende angegebenen Begriff „Grünfläche (privat; Gartenland und Ortsrandeingrünung)“ konkret gemeint ist, da hierfür eine andere Schraffur als bei der Ortsrandeingrünung im Norden dargestellt ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist auch im östlichen Bereich eine Eingrünung notwendig. Eine Abstimmung mit dem Planungsbüro wird dringend empfohlen.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 beschreibt einen Mindestabstand von 10 m zum bestehenden Gehölzrändern. Im Hinblick auf die oben genannten Vorgaben des Regionalplans ist hier wie vom Kollegen Mühlbacher in der Stellungnahme vom Februar 2022 darauf zu achten, dass der im Schnitt ca. 20 m breite Grünlandstreifen erhalten wird, sodass ein ausreichender Abstand gewährleistet wird. Radwege werden in der Regel auch von Wanderern und Spaziergängern (auch mit Hunden) genutzt. 10 m erscheinen aufgrund der Hochwertigkeit (Hecke, Ausgleichsfläche sowie extensivierter Grünlandstreifen mit Feuchtfläche) in Verbindung mit den regionalplanerischen Vorgaben als zu wenig. Im Bestand sind jene Flächen störungsarm und nur durch konstante akustische Geräusche durch die Bahn vorbelastet. Bei etwaigen Radfahrern und Spaziergängern mit Hunden entsteht eine neue Belastung insbesondere auch durch Hunde, welche bestimmte wild lebende Tierarten stören und tlw. auch vergrämen.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Grünstreifen im Luftbild von 2018 noch ca. 20-25 m breit war. Dieser Grünstreifen ist im Luftbild von 2022 nunmehr nur noch ca. 13 m breit. Die auch im Umweltbericht beschriebene naturschutzfachlich hochwertige Feuchtgrünlandfläche ist deutlich geringer geworden (geschätzt auf die Hälfte). Hier ist darzulegen wie mit dieser veränderten Situation umgegangen wird.

Daran anschließend wird im Umweltbericht auf Alternativstandorte für PV-Anlagen im Gemeindegebiet eingegangen. Hinsichtlich des Radwegs wird nicht auf Alternativmöglichkeiten eingegangen. Es ist in den späteren Verfahren darzulegen ob alternative Radwegmöglichkeiten bestehen, welche mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind (z. B. eine Verbindung von Grafring Bahnhof nach Nettelkofen, sodass dort über die vorhandenen Wege eine Verbindung Richtung Kirchseeon geschaffen werden kann).

Im Umweltbericht wird unter 6.3.2 (S. 32) auf die Vermeidungsmaßnahme 1 mit einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung hingewiesen. Mit dem angegebenen Zeitraum im Umweltbericht besteht Einverständnis. Im Erläuterungsbericht unter 6.3 (S. 11) ist der Zeitraum jedoch missverständlich angegeben. Es wird gebeten die Aussagen im Umweltbericht verbindlich anzuwenden.

Beschlussvorschlag:

Zum Änderungsbereich 2 – PV-Anlage Nettelkofen

Mit Wirkung ab 01.01.2023 sind jetzt gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens 2

Hauptgleisen und in einer Entfernung bis zu 200 Metern im Außenbereich zulässig. Hierauf ist auch in der Stellungnahme hingewiesen.

Diesen Anforderungen entspricht auch die gegenständlich geplante Freiflächen-PV-Anlage, die jetzt für Ihre Errichtung nicht mehr der Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes) bedarf. Die Anlagenbetreiber bereiten aus diesem Grunde auch bereits den Antrag auf Baugenehmigung vor.

Diese geänderte Rechtslage hat grundsätzliche Auswirkungen für die gemeindliche Bauleitplanung. Damit entfällt das Erfordernis der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Stadt Grafing b.M. stellt aus diesem Grunde das dafür eingeleitete Bebauungsverfahren ein.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird noch fortgeführt, und zwar allein für den Zweck, um die Freihaltung der Radwegtrasse entlang der Bahnstrecke zu sichern. Mit der Darstellung einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan steht dann der Flächennutzungsplan gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dem „Überbau“ der Radwegtrasse durch die PV-Anlage entgegen bzw. bis zu dessen Inkrafttreten der ungeschriebene Belang des „Planungserfordernisses“ (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der gesetzgeberischen Entscheidung über die Vorhabensprivilegierung kommt dem Flächennutzungsplan also nicht mehr die rechtliche Funktion zu, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die PV-Anlage zu schaffen. Deren Fläche wird letztendlich als vorhandene Bodennutzung nur mehr nachrichtlich übernommen.

Es bedarf damit auch keiner Koordination mehr im Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der durch das Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange, ausgenommen eben den Radweg. Insbesondere entfällt die Aufgabe, über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Darüber ist jetzt gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG in der Baugenehmigung zu entscheiden.

Entsprechendes gilt hinsichtlich des Artenschutzes. Hier ist ebenfalls über die Zulässigkeit nach § 45 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Ein Vorgehen des Artenschutzes in die Bauleitplanung erfolgt ja ohnehin nur dazu, um ein mögliches Vollzugshindernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorzeitig auszuschließen.

Das bedeutet aber auch, dass die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Konfliktprogramm des Flächennutzungsplanes entfallen. Das gilt in gleichermaßen für den Bau der PV-Anlage als auch einem möglichen Radweg, da auch Letzterer nicht planpflichtig ist und damit dessen Zulässigkeit nicht auf den Flächennutzungsplan bzw. einen Bebauungsplan angewiesen ist.

Aus diesem Grunde können die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des Abstandes zu den Gehölzrändern (Vermeidungsmaßnahme 2) zurückgewiesen werden. Diese Fragen sind, wie auch der Begründung ohnehin schon erwähnt, im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Flächennutzungsplan ohnehin keine parzellenschärfe zukommt. Ander als im verbindlichen Bebauungsplan bleiben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grob und ungenau. Das gilt auch für den Radweg. Dessen genaue Lage wird, soweit er einmal zu Umsetzung kommen sollte, im nachfolgenden Zulassungsverfahren festgelegt. Hier ist dann das Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG zu beachten. Für die Prüfung steht bei gestattungsfreien behördlichen Vorhaben (wie hier dem Radwegebau) das Verfahren nach Art. 6 Abs. 3 BayNatSchG zur Verfügung.

Was den Grünstreifen anbetrifft, gilt nichts Anderes. Dabei ist aber ohnehin nicht verständlich, welchen Schutzanspruch dieses Grünstreifens unterstellt wird. Wird hier auf das Grünlandumbruchverbot nach Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG abgestellt, dann ist dieser Konflikt ohnehin nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. auch nicht der nachfolgenden Baugenehmigung.

Angepasst wird die Regelung auf Seite 11 der Begründung bezüglich der Vermeidungsmaßnahme 1, da diese auch den verbleibenden Planungsinhalt „Radweg“ betrifft. Hier ist der Text inhaltsgleich mit dem Umweltbericht (Seite 32, Nr. 3.2.1) zu fassen.

Geändert wird entsprechend der bisherigen auch die inhaltlich unbestimmte Darstellung des Planzeichens „Grünfläche“. Dieses ist im Text wie folgt (klarzustellend) neu zu fassen:

Grünfläche

- a) Teilbereich Wiesham: private Grünfläche; Gartenland und Ortsrandeingrünung
- b) Teilbereich Nettelkofen: private Grünfläche; Fläche für Maßnahmen zum Schutz und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Planungsalternativen „Radweg“:

Die Prüfung von Planungsalternativen ist gemäß Anlage 1 Nr. 2 lit. d BauGB im Umweltbericht darzulegen. Da es sich beim Radweg um einen verbleibenden Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich 2 handelt, sind diese Angaben zu ergänzen wie folgt:

Alternativen für die Wegeführung des Radweges bestehen bislang noch nicht. Hier ist zu berücksichtigen, dass bereits von Kirchseeon her ein bahnbegleitender Weg existiert, der als Radverbindung genutzt wird. Dieser endet am Plangebiet. Von Süden her reicht ebenfalls bahnbegleitend der sog. Bahnweg bis zur früheren Bahnmeisterei heran. Es fehlt allein eine ca. 450 m langes Teilstück für den Lückenschluss einer fast 5,7 km langen Radwegeverbindung.

Ob sich ggf. eine geänderte Sachlage mit dem Neubau der Schienenstrecke des Brenner-Nordzulaufs ergibt, ist noch ungesichert. Es ist jedoch in den Überlegungen der Bahnplanungen, im Streckenabschnitt zwischen der Bahnunterführung „Feldweg nach Taglaching“ und der St 2351 bei Pierstling einen Begleitweg an der Westseite der Bahnstrecke zu errichten (Unterhaltung / Evakuierung). Dieser Weg könnte dann möglicherweise auch die Errichtung eines Begleitweges an der Ostseite, wie er heute noch vorgesehen ist, entbehrlich machen. Hier sind aber noch die weiteren Planungen der Bahn abzuwarten. Bis dahin ist der Radweg an der Ostseite aufgrund des dort nur 450 m langen Lückenschlusses die Planungsalternativen mit den deutlich geringeren Umweltauswirkungen

5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 06.07.2023

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.01.2022, in der wir der Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich in beiden Änderungsbereichen zugestimmt haben. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden wir uns jeweils noch detaillierter äußern.

Wie bereits im Beschluss von der Stadt Grafing hinsichtlich des Änderungsbereiches 1 mitgeteilt, befindet sich das Überschwemmungsgebiet am Wieshamer Bach in Wiesham im Bereich des Flurstückes 914 der Gemarkung Nettelkofen in der abschließenden Überprüfung. Das aktuell vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (entsprechend Bekanntmachung vom 27.08.2021) soll nach Abschluss der Überprüfung der Überschwemmungsgebietsgren-

zen in die Festsetzung überführt werden.

Gemäß Beschluss der Stadt Grafing soll nach abschließender Festsetzung des Ü-Gebietes die Plankarte angepasst werden. Dies wird von uns als sinnvoll erachtet.

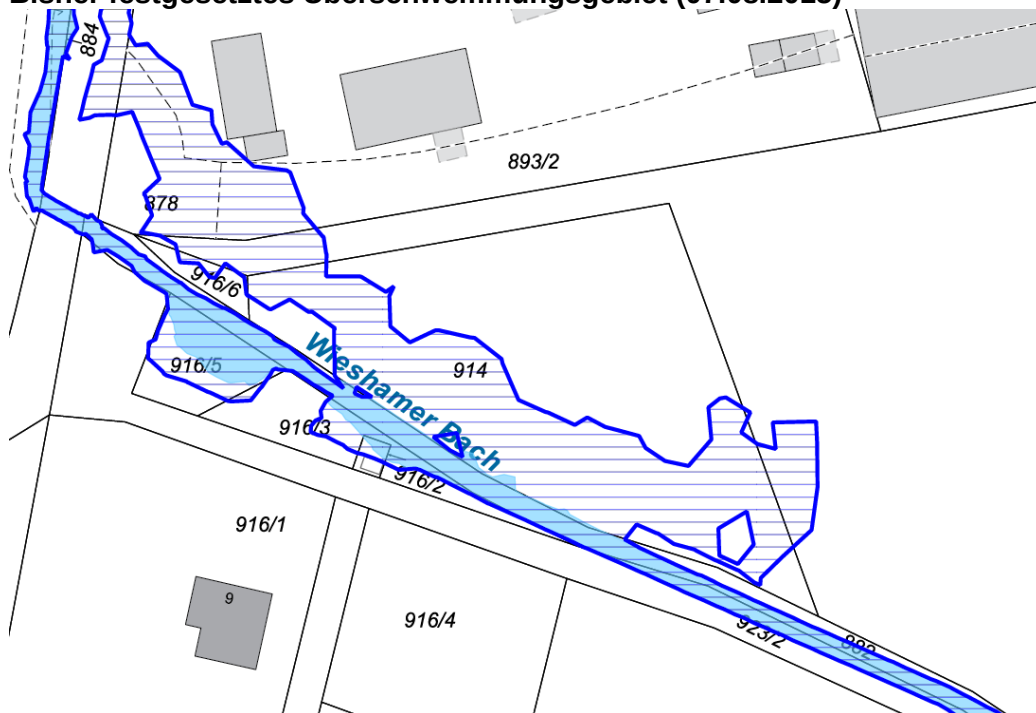
Beschlussvorschlag:

Konfliktpunkt ist die Richtigkeit des amtlich ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes für Wiesham im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen. Hier zeigten sich bei der amtlichen Neukartierung (2021) nur geringfügige Abweichungen gegenüber den bisher festgesetzten Überschwemmungsgrenzen (2015).

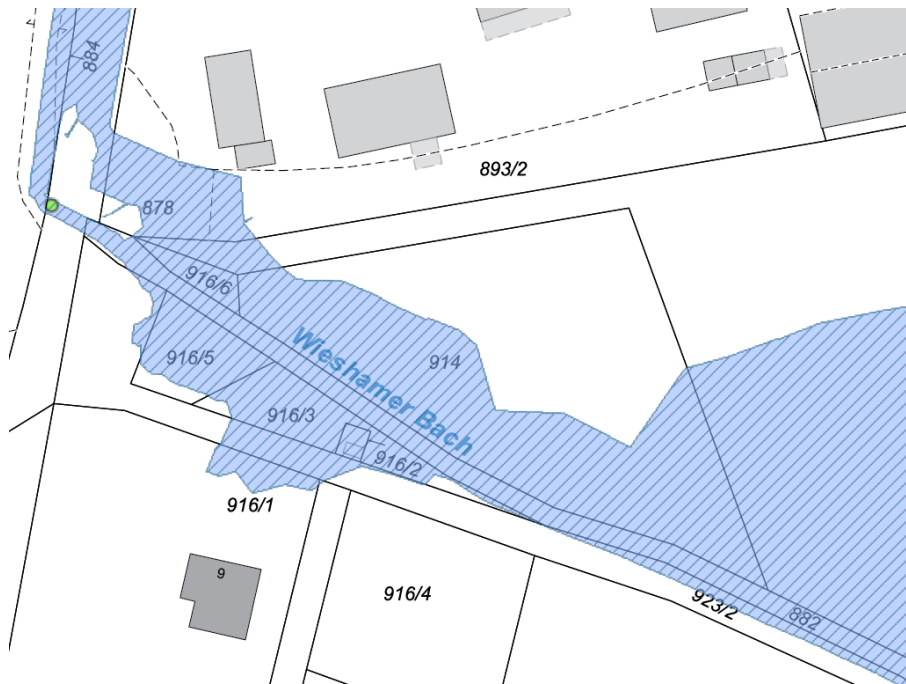
Für dieses Grundstück enthält der Flächennutzungsplan eine Darstellung als Baufläche. Da in festgesetzten (und gleichermaßen auch in vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 1, 8 WHG die Ausweisung neuer Bauflächen untersagt ist, kommt dem Ergebnis grundlegende Bedeutung für das Flächennutzungsverfahren zu.

Da aber auch nach den neu ermittelten Überschwemmungsgrenze eine ausreichende große Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen verbleibt, die außerhalb der Überschwemmungsgrenzen liegt, stehen nach dem gegenwärtigen Rechtsstand die Belange des Hochwasserschutzes bzw. das wasserrechtliche Planungsverbot der vorgesehenen Darstellung dieser Baufläche nicht entgegen.

Bisher festgesetztes Überschwemmungsgebiet (07.08.2015)



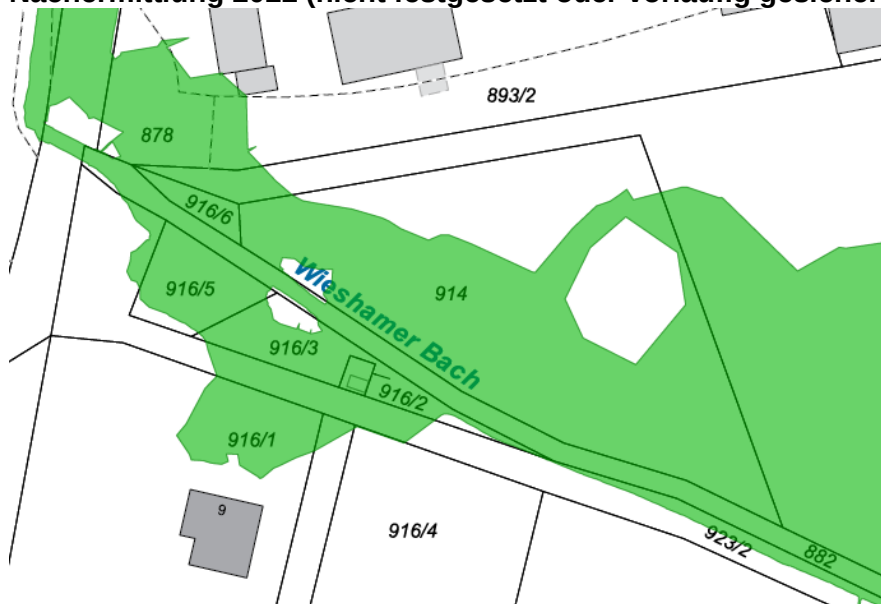
Neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet – vorläufig gesichert (27.08.2021)



Im Verordnungsverfahren des Landratsamtes Ebersberg zur förmlichen Festsetzung der im Jahr 2021 ermittelten Überschwemmungsgrenzen wurden dann aber Einwendungen gegenüber der vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ermittelten Überschwemmungsgrenzen erhoben worden. Dabei wurde von Dritter Seite eingewendet, dass die Überschwemmungsgrenzen fehlerhaft ermittelt wurden, über die bisher ermittelten Grenzen hinausgehen und damit auch einer Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung entgegenstehen.

Bei Nachermittlungen ergaben sich zwar nur geringfügige Korrekturen in den Abflusshöhen. Diese führen aber bei dem in Streit stehenden Grundstück Fl.Nr. 914 durchaus zu merklichen Änderungen. Auch wenn innerhalb des erweiterten überschwemmungsgefährdeten Bereich die Überschwemmungshöhen nur sehr gering mit weniger als 10 cm auftreten, erweitert sich dadurch das Überschwemmungsgebiet merklich.

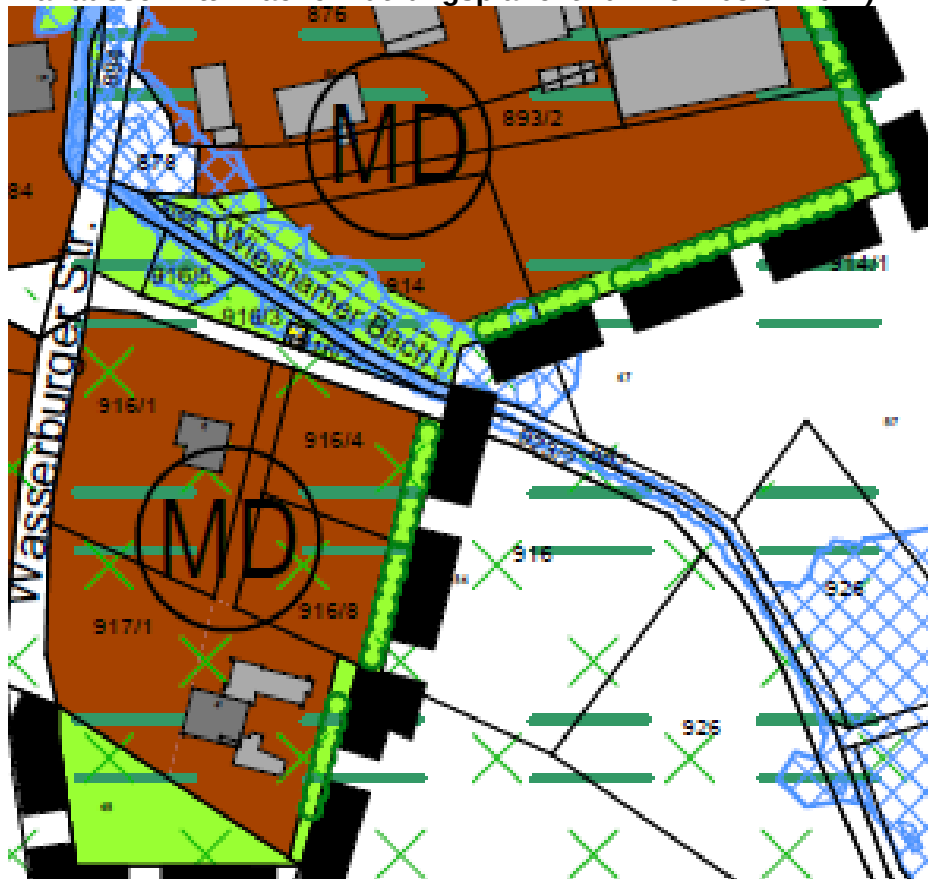
Nachermittlung 2022 (nicht festgesetzt oder vorläufig gesichert)



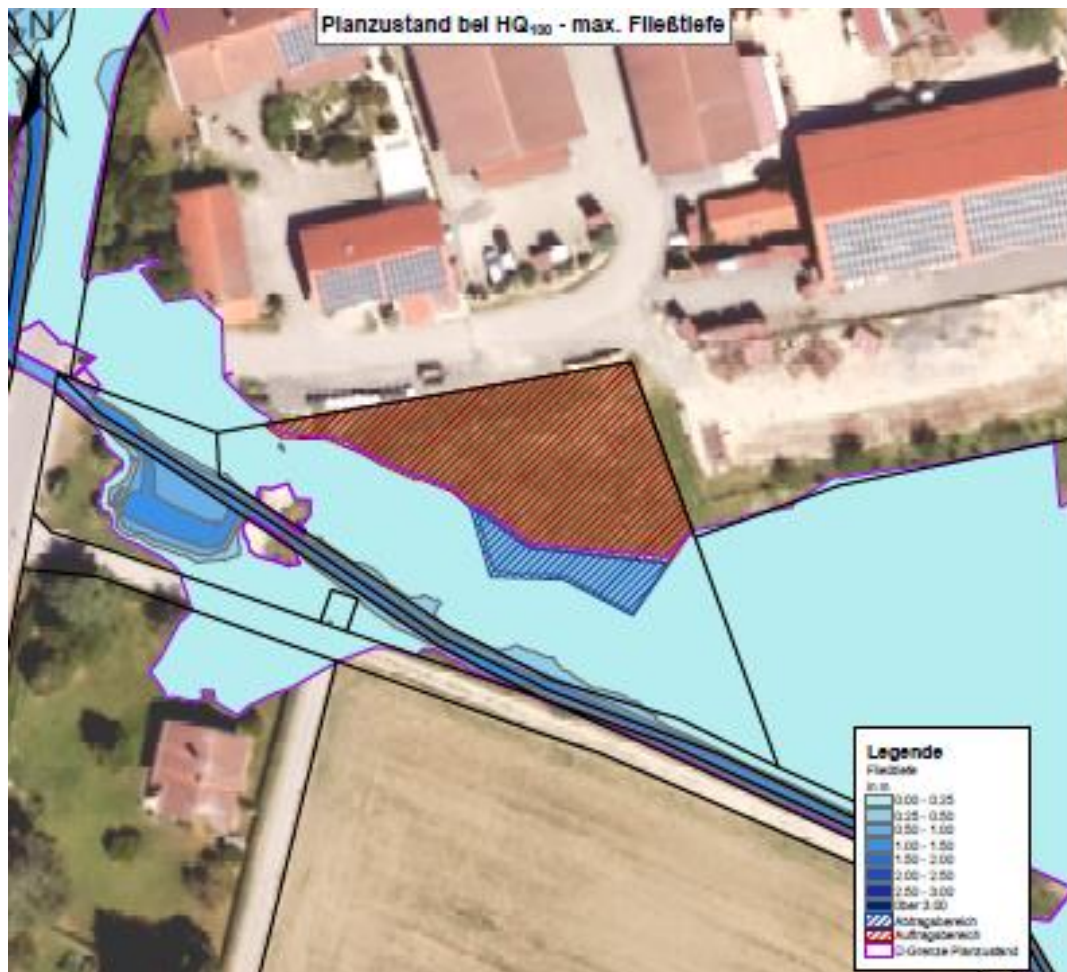
Aber auch gegenüber der neuerdings (und auch noch nicht vorläufig gesicherten) geänderten Verlaufs des Überschwemmungsgebietes ist festzustellen, dass eine ausreichend große Fläche für eine Bebauung verbleibt. Diese liegt außerhalb des festgesetzten 100-jährigen Hochwasserbereiches und auch außerhalb eines zwischenzeitlich ebenfalls Extremhochwassers (HQ-1000). Aus diesem Grunde hat die Stadt Grafting b.M. im laufenden Flächennutzungsplanverfahren in der Abwägung mit den Belangen des Hochwasserschutzes und unter Beachtung der Planungsverbotsregelungen des § 78

WHG an der Darstellung von Bauflächen im diesem Siedlungsrücksprung festgehalten. Die Beibehaltung dieser Entwicklung war dann aber auch der städtebauliche Rechtfertigungsgrund, um auch beim Nachbargrundstück Fl.Nr. 914/1 noch eine Bauflächendarstellung (südlich der Halle für Holzproduktion) zu ergänzen, um den dortigen Holzlagerplatz die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Nachgenehmigung zu verschaffen. Ein ansonsten nasenförmiges vortreten vor dem geplanten Siedlungsrand wäre nicht vertretbar gewesen.

Planausschnitt: Flächennutzungsplanentwurf vom 05.04.2022)



Jetzt wurde aber erneut – dieses Mal vom Grundstückseigentümer – veranlasst, die förmliche Festlegung der Überschwemmungsgrenzen zu korrigieren. Es wird geprüft, ob durch eine vorweggenommene Korrektur des Geländes (durch geringfügige Abgrabungen am Gewässerrand und Umverlagerungen auf dem Grundstück) unter Beibehaltung des Rückhaltevolumens der Verlauf der Hochwassergrenze noch verändert werden kann. Der Verlauf dieser Vorgehensweise ist offen.



Um nun innerhalb dieses laufenden wasserrechtlichen Verfahrens ein ordnungsgemäßes Planungsergebnis sicherzustellen, hat die Stadt im Rahmen der (vorläufigen) Abwägung folgende Entscheidung getroffen:

Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist es ausreichend, dass die als Bauflächen dargestellten Flächen dem Grunde nach bebaubar sind. Damit widerspricht die Planung nicht den wasserrechtlichen Beschränkungen des Planungsrechts (§ 78 WHG) und es fehlt damit nicht an der Realisierbarkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Außerdem gibt es konkretisierte Perspektiven, die Hochwasserlast in Wiesham weiter zu verringern durch Entwicklung von oberstromigen Rückhalteflächen. Hierzu hat die Stadt Grafing b.M. südlich des „Roten Weihers“ und westlich der Bahnstrecke bereits Grundstücke erworben.

Aufgrund des noch unklaren Ergebnisses über den Verlauf der Überschwemmungsgrenzen wird für das Flächennutzungsplanverfahren festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses (Verfahrensabschluss)

- festgesetzten Überschwemmungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen und
- die künftigen, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Vorerst wurde von einer Anpassung des Darstellungsinhalts des Flächennutzungsplanentwurfes abgesehen, da die endgültige Ermittlung der künftigen Überschwemmungsgrenzen noch offen ist.

Vorsorglich wurde der Planentwurf wie folgt ergänzt:

Nach dem Planzeichen (N – Überschwemmungsgebiet festgesetzt) wird folgendes Planzeichen ergänzt:

V (Vermerk) – Überschwemmungsgebiet geplant.

Die Plankarte wird erst zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses dann aktuell angepasst.



N Überschwemmungsgebiet festgesetzt

V

Überschwemmungsgebiet geplant

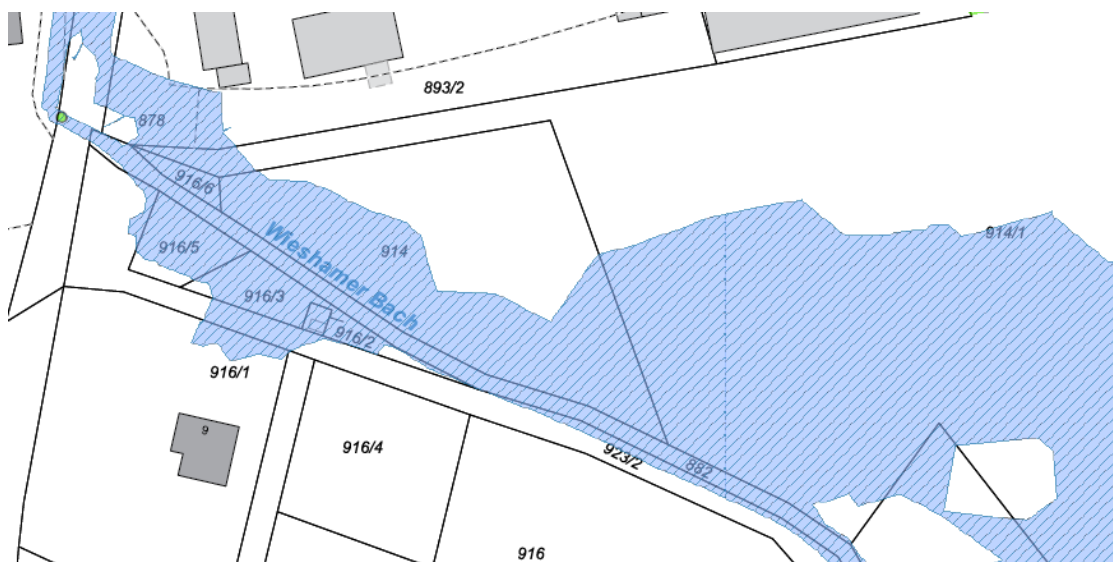
Die dazugehörige Plandarstellung ist noch offen; es wird die dann zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses maßgebliche Karte eingefügt.
Näheres ist in der Begründung ausgeführt.

Gegen diese Vorgehensweise hat nun auch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim keine Einwendungen erhoben und nochmals auf die grundsätzliche Zustimmung der Flächennutzungsplanänderung hingewiesen.

Hierzu wird jetzt abschließend festgelegt, dass der zum heutigen Tag des Feststellungsbeschlusses für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Wiesham geltende Rechtsstand über die Festlegung der Überschwemmungsgebiete in der Planzeichnung gekennzeichnet wird.

- a) Das gemäß § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet vom 07.08.2015 wird nach § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen (bereits im Entwurf vom 05.04.2022 enthalten, siehe oben)
- b) Das gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet vom 27.08.2021 wird nach § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB vermerkt. Hierzu ist die amtliche Karte noch in den Planteil einzufügen

Ausschnitt für den relevanten Planbereich:



6. Eisenbahn-Bundesamt vom 06.07.2023
DB AG - DB Immobilien vom 05.07.2023
DB Energie GmbH vom 29.06.2023

Eisenbahn-Bundesamt:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung hält das Eisenbahn-Bundesamt grundsätzlich an den Hinweisen fest, die es mit Stellungnahme vom 14.01.2022, Gz: 65139-651pt/009-2021#B50 gegeben hat. Zudem bitte ich um Beachtung der Ihnen parallel zugehenden Stellungnah-

men der DB AG— DB Immobilien, Baurecht I. vom 05.07.2023 und der DB Energie GmbH vom 29.06.2023. Die Stadt Grafing ist somit weiterhin in der Verantwortung, vorhandene Eisenbahnbetriebsanlagen zu beachten und auf konkret absehbare Vorhaben, wie hier insbesondere das Projekt ABS36 Brenner Nordzulauf, Rücksicht zu nehmen.

Für den **Änderungsbereich I (OT Wiesing)** ist dem Eisenbahn-Bundesamtes dann die ausreichende Rücksichtnahme aufgrund des jetzigen 50m-Abstands zur Bahnstrecke plausibel, jedenfalls auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, Ob dies auch für Änderungsbereich 2 (Photovoltaik, Nettelkofen) gelten kann, bitten wir nochmals zu prüfen angesichts der a.o, vertieften zwei Stellungnahmen seitens des DB-Konzerns.

DB Immobilien:

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 Wiesharn“ 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 betriebs sicherem 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 Brennernordzulaufes müssen an der gesamten Strecke zusätzliche Anlagen zur Stromversorgung errichtet werden, um die Oberleitung der Strecke mit Energie zu versorgen. Zusätzlich ist die Erweiterung des Bahnstromleitungsfelds geplant. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen unserer Planungen in unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen.

Ergänzend zu unserer bereits abgegebenen Stellungnahme möchten wir noch hinzufügen, dass durch die Erweiterung des IJw Grafing im laufenden Betrieb ein neuer Abspannmast (4 Systeme) auf dem IJw Grundstück errichtet werden muss, Dadurch entsteht eine geänderte Überspannung der geplanten PV-Anlage. Über die genauen Details kann jedoch erst eine Aussage getroffen werden, wenn die Entwurfsplanung vorliegt.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass geplant ist, in Grafing ein ESTW-Modulgebäude im Jahr 2026 zu errichten. Eine genaue Auskunft über den Standort des Gebäudes ist allerdings erst ab Q4/2023 möglich.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches 2 liegen auf den Flurstücken Fl. Nr. 556/30, Gmkg. Nettelkofen, und z.T. auf Fl. Nr. 941/2, Gemarkung Bruck, naturschutzfachliche Ausgleichsflächen des Projektes „S-Bahn-Ausbau Zorneding-Grafring Bahnhof“, Diese Ausgleichsflächen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere während der Bauzeit,

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf, Laubfall usw.), die auf die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen bzw. auf die bestehenden Gehölzbestände entlang der Bahnstrecke zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden können.

Für die bestehende Bahnstromleitung 537 Markt Schwaben - Grafring in der derzeitigen Lage und Ausgestaltung bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung seitens der DB Energie GmbH keine Einwände, wenn die in der Stellungnahme der OB Energie GmbH vom 29.06.2023 (Zeichen LET-S&E-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. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch ZB. 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.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden, 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.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. 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 Schutz-

maßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienpezifische Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich kein bahneigener Grundbesitz.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neue Baugebiete und Bauanlagen, 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.

DB Energie GmbH

1. Wir haben die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans 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 I: 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, Der Änderungsbereich I, Dorfgebiet' liegt gemäß den vorgelegten Planunterlagen knapp außerhalb des zwischen Mast Nr. 10520 und 10521 gültigen Schutzstreifens von 2x 18,0 m (bezogen auf die Leitungsachse).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs-, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz-, Signal- und Werbe- Leitungs- Photovoltaik- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstättenhalden, Tankstellen, Energiegewinnungsanlagen, Gasverteilungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von U.NN-Höhen (z.B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

Es wird für den Änderungsbereich 2 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ empfohlen. Trafostationen/Batterieräume/Schalhäuser/Betriebsgebäude außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.

4. Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage innerhalb des o.g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich, Die Photovoltaikanlage ist derart auszurüsten, dass im Brandfall Feuerlöscharbeiten uneingeschränkt möglich sind, um eine Gefährdung der 110-kV-Bahnstromleitung zu vermeiden.
5. Auf die Schattenwürfe vorhandener Anlagenbestandteile der 110-kV-Bahnstromleitung wird hingewiesen. Änderungen dieser Schattenwürfe z.B. durch Anpassungen und/oder Erneuerungen von Masten und Beseilungen sind hinzunehmen.
6. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Seilen der 110-kV-Bahnstromleitung sowie

im Störfungsfall muss damit gerechnet werden, dass Anlagenbestandteile der Photovoltaikanlage auf Kosten des Betreibers der Photovoltaikanlage demontiert bzw. zurückgebaut werden müssen, um die Zugänglichkeit zur 110-kV-Bahnstromleitung zu gewährleisten. Deswegen wird empfohlen, einen ausreichend dimensionierten Wartungsweg entlang der Leitungsachse für langsam fahrende Lkw von Anlagenbestandteilen der Photovoltaikanlage freizuhalten. (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).

7. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
8. 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 zu 1,5 abgetragen werden.
9. Die Zufahrt zu den Masten der o.g. 110-kV-Bahnstromleitung muss jederzeit für langsam fahrende Lkw uneingeschränkt gewährleistet sein. (ggf. notwendige Schleppkurven müssen für langsam fahrende 3-Achser-Lkw ausreichend dimensioniert sein).
10. Änderungen des Geländeniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.) dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
11. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des 0 g- 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 sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder -

26. BImSchVO genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte werden vor den Bereich, für den wir der Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kVBahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist-

Beschlussvorlage:

Die Stadt Grafing b.M. hat bereits die vorausgegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Insoweit wird das dortige Abwägungsergebnis bestätigt.

Teilbereich Wiesham:

Festzuhalten ist zur neuerlichen Stellungnahme, dass abwägungsrelevante zusätzliche Belange für den Änderungsbereich 1 (Dorfgebiet Wiesham) nicht mehr vorgetragen werden. Insbesondere mit dem aus Gründen des Städtebaus und des Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG) verfolgten vergrößerten Abstand der Bauflächen zur Bahnlinie (Grafing-Wasserburg) sind keine erkennbaren Konflikte mit den Bahnanlagen mehr gegeben. Insbesondere ist auch der Schutzstreifen der 110 KV-

Bahnstromleitung, die im Nordosten von Wiesham nahe an den vorhandenen Siedlungsrand heranreicht, in der Plandarstellung enthalten. Bauflächen über den vorhandenen Siedlungsrand hinaus sind dort nicht ausgewiesen.

Teilbereich Nettelkofen (Freiflächen-PV-Anlage):

Die vorgetragenen bahnbezogenen Konflikte betreffen die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-PV-Anlage.

Für diesen Planungsteil hat sich jetzt aber eine grundlegende Änderung ergeben. Mit Wirkung ab 01.01.2023 sind jetzt gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens 2 Hauptgleisen und in einer Entfernung bis zu 200 Metern im Außenbereich zulässig. Da die gegenständliche PV-Anlage den Privilegierungsstatbestand erfüllt und erkennbar keine öffentlichen Belange entgegenstehen, besteht damit seit 01.01.2023 ein gesetzlicher Zulassungsanspruch für dieses Vorhaben. Die bisher notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes) ist damit nicht mehr erforderlich. Damit entfällt das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) und die Stadt Grafing b.M. stellt das Bebauungsplanverfahren ein; der Aufstellungsbeschluss wird mit heutiger Sitzung aufgehoben.

Die Stadt Grafing b.M. führt zwar das Flächennutzungsplan noch zu Ende, jedoch aus einem ganz anderen Beweggrund. Es geht allein noch um die Sicherung einer Radwegtrasse (Fernradweg) entlang der Bahnstrecke (im Entwurf bereits dargestellt) als „Reaktion“ auf die Privilegierung. Es besteht die Befürchtung, dass ansonsten die PV-Anlage die Errichtung des Radweges ausschließt, in dem sie bis an die äußerste südliche Grenze zu den Biotopen und schutzwürdigen Randstreifen an der Bahnstrecke heranrückt.

Die Darstellung einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan wird bewirkt, dass dann der Flächennutzungsplan gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dem „Überbau“ der Radwegtrasse durch die PV-Anlage bzw. bis zu dessen Inkrafttreten der ungeschriebener Belang des „Planungserfordernisses“ (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegensteht.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung zum 01.01.2023 kommt dem Flächennutzungsplan also nicht mehr die rechtliche Funktion zu, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die PV-Anlage vorzubereiten. Der bloßen Darstellung des Sonderbaufläche „PV-Anlage“ im Flächennutzungsplan kommt keine Außenwirkung zu; sie dient allein dazu, die künftige Bodennutzung (Baugenehmigung für die PV-anlage ist in Vorbereitung) noch berichtigend anzupassen.

Es bedarf damit auch keiner Koordination mehr im Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der durch das Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange. Die neuerlich vorgetragenen Belange der Bahn werden deshalb zurückgewiesen. Diese sind jetzt kraft geänderter Gesetzeslage allein im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen.

Der Radweg – also die im Flächennutzungsplan damit letztendlich alleine verbleibende „Änderung“ – weist keine Konflikte mit dem Bahnbelangen auf. Insbesondere die erwähnten Ausgleichsflächen Fl.Nr. 556/30 Gmkg. Nettelkofen und Fl.Nr. 941/2 Gmkg. Bruck werden nicht berührt.

7. Bayernwerk Netz vom 06.06.2023

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 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.

20-kV-Freileitungen im Änderungsbereich 2

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 15 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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.

Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten übernehmen wir keine Haftung.

Mastnahbereich

Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten; muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittepunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden, Ein geringerer Abstand ist mit uns abzustimmen.

Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Masten muss, Jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. Befinden sich Maste Innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Alle Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage, den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen Innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 25 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten,

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Ole Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Beschlussvorschlag:

Die von Bayernwerk Netz vorgetragenen Anforderungen für die Freiflächen-PV-Anlage im Bereich der Freileitung sollten im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden (vgl. dazu auch bereits die vorläufige Abwägung am 05.04.2022).

Hier hat sich jetzt aber eine grundlegende Änderung ergeben. Mit Wirkung ab 01.01.2023 sind jetzt gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens 2 Hauptgleisen und in einer Entfernung bis zu 200 Metern im Außenbereich zulässig. Da die gegenständliche

PV-Anlage den Privilegierungstatbestand erfüllt und erkennbar keine öffentlichen Belange entgegenstehen, besteht damit seit 01.01.2023 ein gesetzlicher Zulassungsanspruch für dieses Vorhaben.

Die bisher notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes) ist damit nicht mehr erforderlich. Damit entfällt das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) und die Stadt Grafing b.M. stellt das Bebauungsplanverfahren ein; der Aufstellungsbeschluss wird mit heutiger Sitzung aufgehoben.

Die Stadt Grafing b.M. führt das Flächennutzungsplan allein noch zur Sicherung des Radweges fort.

Die vorgetragenen Anforderungen sind jetzt im Baugenehmigungsverfahren einzubringen. Der Bauantrag ist bereits in Vorbereitung.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom 02.06.2023

Einwände oder Anregungen aus forstfachlicher Sicht bestehen nicht.

Die Sachverhalte der vorausgegangenen Stellungnahme vom 13.01.2022 haben weiterhin Gültigkeit

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Abwägung der am 13.01.2022 vorgetragenen Belange der Landwirtschaft, die erneut als Stellungnahme vorgebracht werden, wird auf die (vorläufige) Abwägung vom 05.04.2023 verweisen und inhaltlich bestätigt.

Eine wesentliche Änderung hat sich jetzt für die PV-Anlage ergeben. Mit Wirkung ab 01.01.2023 sind jetzt gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens 2 Hauptgleisen und in einer Entfernung bis zu 200 Metern im Außenbereich zulässig. Da die gegenständliche PV-Anlage den Privilegierungstatbestand erfüllt und erkennbar keine öffentlichen Belange entgegenstehen, besteht damit seit 01.01.2023 ein gesetzlicher Zulassungsanspruch für dieses Vorhaben.

Die bisher notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes (mit vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes) ist damit nicht mehr erforderlich. Damit entfällt das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) und die Stadt Grafing b.M. stellt das Bebauungsplanverfahren ein; der Aufstellungsbeschluss wird mit heutiger Sitzung aufgehoben.

Die Stadt Grafing b.M. führt das Flächennutzungsplan allein noch zur Sicherung des Radweges fort.

Beschlussvorschlag

9. Verfahrensbeschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

9.1 Die 17. Flächennutzungsplanänderung für die Teilbereiche Wiesham und Nettelkofen in der Fassung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 05.04.2022 mit Begründung nebst Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der beschlossenen (redaktionellen) Änderungen festgestellt (Feststellungsbeschluss).

9.2 Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die be-

schlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- 9.3 Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Ebersberg als der nach § 2 Abs. 1 ZustVBau zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen.
- 9.4 Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Satz 3 BauGB beizufügen.
- 9.5 Nach Erteilung ist die Genehmigung der 17. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Örtlichkeit und die Möglichkeit hinzuweisen, dass jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann.
- 9.6 Bei der Bekanntmachung der Genehmigung ist gemäß § 214 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.
- 9.7 Der wirksame Flächennutzungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind ergänzend auch im Internet einzustellen und auch über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.
- 9.8 Aufgrund der gesetzlichen Änderung zum 01.01.2023 ist die geplante Freiflächen-PV-Anlage im 200 m – Bereich zur Bahnlinie München-Rosenheim jetzt privilegiert im Außenbereich zulässig. Das Erfordernis, die Zulässigkeitsvoraussetzungen durch Bauleitplanverfahren zu schaffen, ist damit entfallen. Das vom Stadtrat am 09.02.2021 beschlossene Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben.
- 9.9 Mit der Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens ist die Sperrregelung gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien EEG 2023 entfallen. Die Verwaltung wird beauftragt, die gemeindliche Beteiligung in Höhe von 0,2 Cent / KWh für die tatsächlich eingespeiste Strommenge gemäß § 6 Abs. 3 EEG mit dem Betreiber zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☒ Ja, positiv PV ☒ Ja, negativ Dorfgebiet ☐ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein

Anlagen:

06 Begründung 05.04.2022

08 FPlan 05.04.2022

08 Umweltbericht 05.04.2022