

**Beschlussvorlage FB 3/043/2024  
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**30.04.2024**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**

**a) Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes " Berufsschulzentrum / Parkflächen in Grafing-Bahnhof" westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim**

**b) Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes "Außenbereichssiedlung Pierstling,, zur Bestandserhaltung;**

**Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB);**

**Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

#### **1. Grundlagen:**

Der Stadtrat hat am 10.12.2019 die Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung) für ein Berufsschulzentrum und für ein Parkdeck (Stockwerksparken; über den Bahnparkplätzen) westlich der Bahnstrecke in Grafing-Bahnhof beschlossen. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde vom Landratsamt Ebersberg am 23.05.2023 erteilt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die Flächennutzungsplanänderung dann am 30.06.2023 in Kraft getreten.

Am 27.06.2023 hat der Bau- und Werkausschuss der Stadt Grafing b.M. dann den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplan für das Sondergebiet Berufsschule und das Sondergebiet Parkdeck beschlossen.

Planungsziel ist die Errichtung einer Berufsschule nebst Schulturnhalle durch den Landkreis Ebersberg. Für die Stellplätze der Berufsschule sollen die bestehenden Bahnparkplätze mit einem Parkdeck eingeschossig überbaut werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zu den Bahnparkplätzen (Straße „Am Oberholz“) die hierfür verbreitert und auch im südlichen Einmündungsbereich zur Staatstraße St 2351 ausgebaut werden soll. Zusätzlich wird eine bestehende Feldzufahrt im südlichen Waldstück als ergänzende Zufahrt angelegt. Nördlich der bestehenden Bahnparkplätze ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Gleichzeitig wurde für das Gebiet der benachbarten Streusiedlung „Pierstling“ die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Planungsziel ist es, eine mögliche Folgewirkung zu verhindern, die mit der Realisierung der Berufsschule entstehen könnte. Es ist nicht ausgeschlossen, dass mit der Realisierung der Berufsschule ein Siedlungsbereich entsteht, der die gesetzlichen Eigenschaften eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Damit ist es denkbar, dass damit eine Änderung der Bereichszuordnung (zum Innenbereich) für die bisherige Außenbereichssiedlung „Pierstling“ eintritt. Aufgrund der massiven Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke widerspricht eine dann zulässige Errichtung zusätzlicher Wohngebäude (Baulücken) den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es besteht damit ein Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), um das Entstehen solcher städtebaulicher Missstände als Folgewirkung der Berufsschulansiedlung von vornweg zu verhindern.

Im Bebauungsplanverfahren wurde in der Zeit vom 01.08.2023 bis 15.09.2023 das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte am 11.08.2023 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Dabei wurde bis zum 05.10.2023 Gelegenheit zur Äußerung gegeben, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 24.10.2023 die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geprüft. Der entsprechend dem Prüfungs- und (vorläufigen) Abwägungsergebnisses geänderte Bebauungsplanentwurf wurde gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes vom 24.10.2023 mit der Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom 11.03. – 12.04.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 wurden mehrere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt, und zwar durch ein öffentlich zugängliches Lesegerät und durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten wurden am 12.03.2024 von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt und gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB elektronisch die Stellungnahmen eingeholt.

Die Internetadresse, unter der die oben genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist im Amtsblatt der Stadt Grafing b.M. gemäß Art. 27 GO ortsüblich bekannt gemacht; in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet einzustellen und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen sowie ihrer voraussichtlichen Auswirkungen wurden die Planunterlagen i.d.F. vom 25.07.2023 in der Bauverwaltung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in dieser Zeit auch im Rathaus (Flur im 1. OG), Marktplatz 28, öffentlich ausgelegt und auch im Internet und über das zentrale Internetportal verfügbar gemacht. Die Beteiligung wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Folgende Stellungnahmen sind im Beteiligungsverfahren eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg Naturschutz
2. Landratsamt Ebersberg Immissionsschutz
3. Anwohner Pierstling 4
4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
5. Bayerischer Bauernverband
6. Eisenbahn Bundesamt
7. DB Netz AG
8. Landkreis, Hochbau
9. Landkreis Ebersberg, Abfallwirtschaft
10. Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt
11. Bund Naturschutz
12. Bayernwerke

Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau- und Werkausschuss für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschließender Ausschuss zuständig.

## **2. Prüfung der Stellungnahmen und vorläufige Abwägung:**

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 Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### **2.1 Landratsamt Ebersberg Untere Immissionsschutzbehörde, vom 04.04.20254**

#### Sachverhalt:

Geplant ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die Errichtung einer Berufsschule und die Erweiterung des Bahnparkplatzes im Ortsteil Grafing-Bahnhof jeweils als SO sowie die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für die im Südosten angrenzende Außenbereichssiedlung „Pierstling“

Immissionsschutzfachlich relevant sind die Emissionen (Verkehr) durch die Berufsschule und die Immissionen durch den Bahnverkehr und Straßenverkehr.

Bestandteil der Planunterlagen ist u.a. eine Schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M174083/01 Version 2) vom 28.07.2023, in diesem Gutachten wurde die Berufsschule (berechnet nach Variante A), die Außenbereichssiedlung „Pierstling“, sowie die exemplarische Bestandsbebauung (östlich der Bahnlinie) betrachtet. Die Ergebnisse aus dem Gutachten wurden abgewogen und in den B-Plan eingearbeitet.

- Nach Ziffer A II 13.1 der Satzung werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt.
- Nach Ziffer A II 13.1.1 der Satzung Maßnahme 1:  
Lärmschutzwand entlang der Zufahrtstrasse „Pierstling“
- Nach Ziffer A II 13.1.2 der Satzung Maßnahme 2:  
Durchgehende Gebäudefassade an Berufsschulgebäude. Bei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Büro, Verwaltung) sowie bei Unterrichtsräumen sind offenbare Fenster nicht zulässig.
- Nach Ziffer A II 2.2.2 der Satzung sind bauliche Anlagen für Wohnen und mit Übernachtungsmöglichkeiten unzulässig.
- Nach Ziffer A II 8.1.1 der Satzung werden Flächen für die Fernwärme festgesetzt.
- Unter Hinweis C 9 der Satzung wurde der neue Hinweis zu Klima- und Heizgeräten übernommen.

Es wurde bereits im Zuge des Vorentwurfes am 13.10.2023 eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme abgegeben. Die Einwendungen und Empfehlungen wurden in der 35. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 24.10.2023 abgewogen und in der aktuellen Planfassung bzw. Begründung umgesetzt.

## 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:

### Sporthalle:

In der Schalltechnischen Untersuchung von MÜLLER-BBM vom 28.07.2023, Bericht Nr. M174083/01 wurde keine Mitbenutzung durch Vereine und den Breitensport berücksichtigt. Wir empfehlen der Stadt Grafing, diese Tatsache in der Satzung kenntlich zu machen. Entweder als Hinweis, oder falls dies möglich ist in der „Art der baulichen Nutzung“. In dem Sinne, dass nur Schulsport zulässig ist.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte in der Satzung erkennbar sein, dass der Vereins-, und Breitensport lärmtechnisch auf Bebauungsplanebene nicht berücksichtigt wurde und die Sporthalle erstmal nur für den Schulsport „ausgelegt“ ist.

Weitere Anregungen oder Empfehlungen werden nicht vorgetragen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stellungnahme wird entsprochen. Eine Nutzung der festgesetzten Schulturnhalle auch für den Vereins- oder Breitensport schafft Lärmkonflikte, die weder ermittelt noch gelöst werden können. Anderes gilt für die gelegentliche Mitbenutzung für den Breitensport im üblichen und untergeordneten Rahmen (untergeordnete Nebennutzung), Darauf weist die Begründung auch bereits ausdrücklich hin.**

**Bei der Festsetzung von Sondergebieten ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO neben der Zweckbestimmung auch die Art der Nutzung festzusetzen. Dabei verlangt das Bestimmtheitsgebot unmissverständliche und hinreichend konkrete Regelungen. Diesen Anspruch kommt bei Sondergebieten eine erhöhte Bedeutung zu, da die Nutzungsart dort nicht durch die BauNVO geregelt ist, sondern von der Satzung selbst zu bestimmen ist. Um diesen Anforderungen zweifelsfrei gerecht zu werden, wird die Regelung A.2.1.1 wie folgt konkretisiert:**

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind bauliche Anlagen für die Berufsschule und deren Versorgung, **Schulsport**, Parkplätze, überdachte Fahrradstellplätze und öffentliche und private Erschließungsanlagen zulässig.**

## **2.2 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, vom 18.04.2024**

1. Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“ in Grafing-Bahnhof westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim

### **1. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht**

Zur vorliegenden Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

### **a. Schutzgebiete**

Der als Biotop kartierte Bereich (7937-0143-003), der nur geringfügig im Plangebiet liegt (bestehende Zufahrt und bestehende seitliche Entwässerung), ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der kartierte Bereich wird nicht von der Planung beeinträchtigt. Es wird gebeten diesen in der Legende zu ergänzen.

Weitere gesetzliche Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich nicht vor, oder sind durch die Planung betroffen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Das gesetzlich gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Bahngraben (7937-0143-003) ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Planzeichen ist unter B.2 enthalten. Damit wird der Informationspflicht im Bebauungsplan bereits entsprochen.**

### **b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 herangezogen.

#### Schritt 1: Bestandserfassung:

Es wird hierbei auf die Verwendung von Mittelwerten verzichtet und die tatsächlichen Wertpunkte herangezogen (s. UB S. 30). Um die Bestandsermittlung nachvollziehen zu können wird um eine planerische Darstellung gebeten.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stellungnahme wird entsprochen und der Umweltbericht hinsichtlich der Bestandserfassung um eine Planzeichnung ergänzt, in der die Flächen unterschiedlicher Wertigkeit (Wertpunkte 2 oder 3 bzw. Wertpunkte 9 und 12) flächengenau und nachvollziehbar dargestellt sind.**

#### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich und umfasst 85.750m<sup>2</sup>, hiervon werden Flächen ohne Eingriffe (u.a. bestehende Versiegelung, zu erhaltende Grün-/Waldflächen und Ausgleichsflächen) abgezogen. Daraus ergibt sich eine Eingriffsfläche von 46.100m<sup>2</sup>.

In der Begründung S. 28 ist die Beeinträchtigung der Waldfunktion auf 3000m<sup>2</sup> angegeben, laut Umweltbericht S. 31 und 36 werden 2220m<sup>2</sup> beseitigte Gehölzbestände genannt (Betroffenheit Wald/Waldsaum: 1800m<sup>2</sup> BNT L63 + 420m<sup>2</sup> W12 für die Hauptzufahrt). Es wird gebeten dies klarzustellen.

Laut Begründung S. 28 entfallen von der Randeingrünung des P+R-Parkplatzes ca. 60 Bäume. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich wie die Beeinträchtigung in die Eingriffsermittlung eingeht.

Der Beeinträchtigungsfaktor für BNTs mit geringer oder mittlerer Bedeutung richtet sich nach der GRZ und wurde mit 0,36 ermittelt. Die GRZ-Zahl ändert sich mit den einzubeziehenden bzw. ausgeblendeten Flächen. Hier bitten wir wiederholt um eine klare und nachvollziehbare, grafische Darstellung. Nach unserer Lesart des aktuellen Leitfadens werden alle überplanten Flächen in die GRZ miteinbezogen. Laut dem Leitfaden (s. 18) sind über den Beeinträchtigungsfaktor auch Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören (keine separate Behandlung von Grünflächen oder Erschließungsflächen) abgedeckt. Zur bebauten Fläche gehören nach Auffassung der UNB neben den Gebäuden auch alle Nebengebäude sowie Zufahrten, Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen auf dem Grundstück.

Um die jeweiligen Eingriffsflächen in die verschiedenen BNTs und die GRZ nachvollziehen zu können wird darum gebeten dies planerisch darzustellen.

#### Beschlussvorschlag:

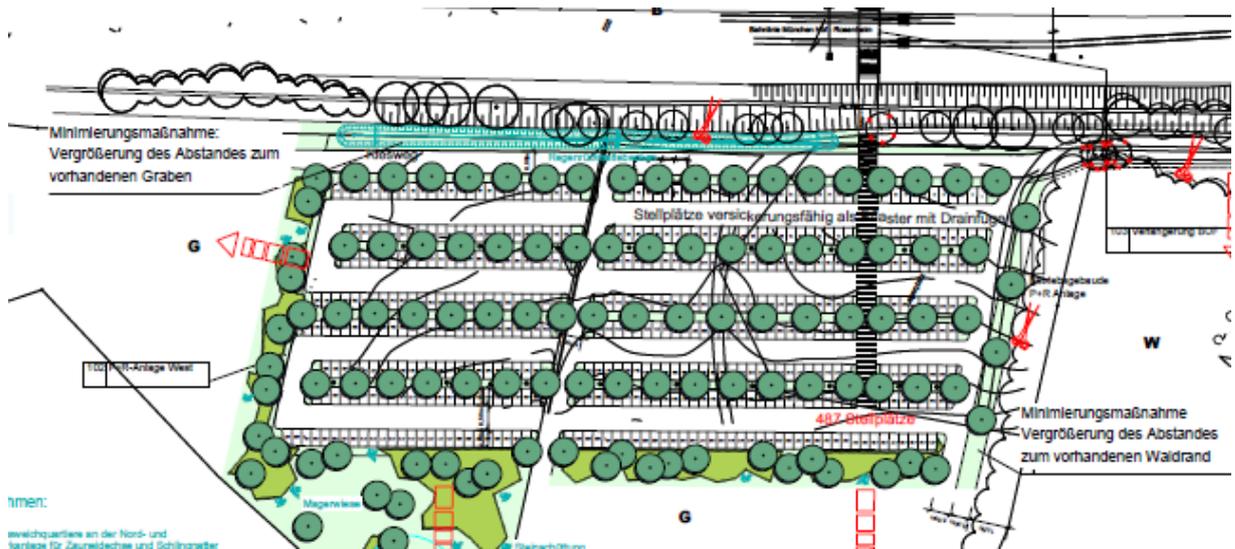
Hinsichtlich der waldgesetzlichen Ausgleichspflicht (Art. 9 Abs. 8, 2 BayWaldG) ist diejenige Fläche maßgeblich, in der „Wald“ zugunsten einer anderen Bodennutzung beseitigt wird. Diese Tatbestandsmerkmale sind auch für den bisherigen „Waldweg“ erfüllt. Trotz der schon bisher erfolgenden Nutzung als Weg für die Feld- / Waldbewirtschaftung (vgl. Bild) handelt es sich dort noch um eine Waldfläche im gesetzlichen Sinn. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan ändert sich diese Bodennutzung rechtlich und es bedarf des flächengleichen Ausgleichs an anderer Stelle. Es handelt sich dabei nur um eine Funktionsänderung; es werden für den künftigen Ausbau des Weges keine Flächen über den Bestandsweg hinaus beansprucht; es erfolgt dafür auch keine Gehölzbeseitigung. Diese bereits „gehölzfreie“ Fläche des Waldweges (141 m lang und 5,5 m breit) von 780 m<sup>2</sup> erklärt die Flächendifferenz.

Die Fläche für die Gehölzbeseitigung (2.220 m<sup>2</sup>) betrifft

- die Fläche des Schul-Vorplatzes mit dortiger Straße (1.800 m<sup>2</sup>) und
- die Verbreiterung der Hauptzufahrt (der bestehenden Gemeindestraße zum Bahnparkplatz im Osten) mit einem Gehweg um 420 m<sup>2</sup>.



Der bestehende P+R-Parkplatz wurde gemäß § 18 AEG vom Eisenbahn-Bundesamt mit Beschluss vom 04.09.2008, Az.: 61130Pap(5510-37,346-37,944) errichtet. Genehmigungsbestandteil ist der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 14.07.2008 (s. nachfolgende Abbildung). Ursprünglich war vorgesehen, den gesamten Parkplatz nördlich des Fußweges (Verlängerung der Bahnsteigunterführung) mit einem Parkdeck zu überbauen. Und zwar zur Hälfte (West) für die Berufsschule und zu anderen Hälfte (Ost) zur Erweiterung der Bahnparkplätze. Der geänderte Flächennutzungsplan vom 23.05.2023 beinhaltet diese Gesamtüberbauung. Für dieses Gesamtvorhaben wären ausweislich der Begründung zum Flächennutzungsplan 60 Bäume zu beseitigen (15 Bäume je Parkreihe innerhalb des Parkplatzes sowie die Bäume am östlichen Rand).



Aufgrund der Planungen für den Schienenstreckenausbau (Brenner-Nordzulauf) wurde die Gesamtplanung aufgegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet nur noch die Baufläche für die westliche Hälfte des Parkdecks. Dafür müssen lediglich noch 15 bis max. 30 Bäume beseitigt werden. Die Begründung, die in diesem Punkt irrtümlich vom Flächennutzungsplan übernommen wurde, wird dahingehend berichtigt. Diese max. 30 Bäume werden für diesen Zweck versetzt (an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes, insbesondere der Retentionsfläche im Norden). Dadurch wird hier ein Eingriff vermieden bzw. im Plangebiet selbst ausgeglichen (vgl. Umweltbericht 7.2, Schritt 4 Absatz 1).

Hinsichtlich der Ermittlung der Eingriffsschwere bestimmt der Leitfaden, dass dieser vom Maß der baulichen Nutzung abgeleitet wird. Hierzu dient die Grundflächenzahl - GRZ- (Leitfaden, Seite 15). Wird – wie hier - keine GRZ als Verhältniszahl festgesetzt, bestimmt sich die Eingriffsschwere aus der festgesetzten (absoluten) Grundfläche im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks.

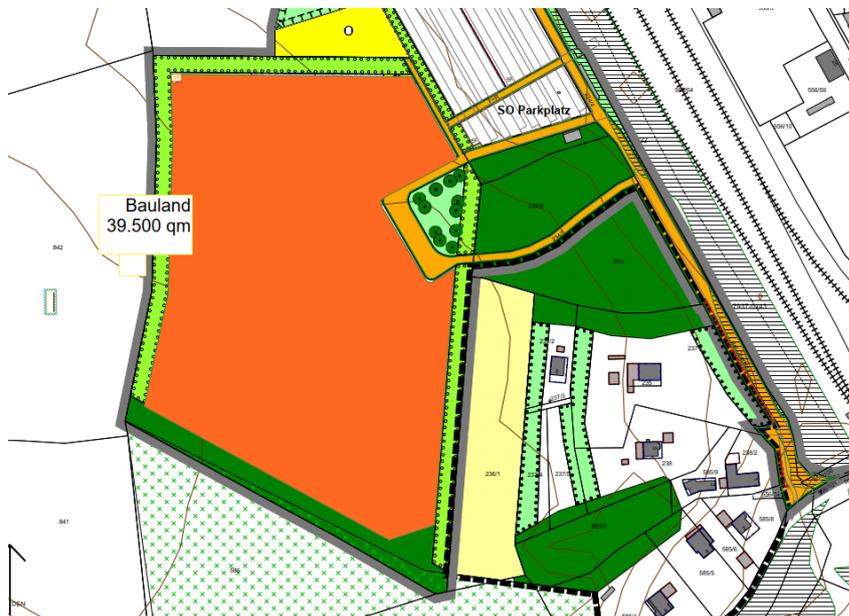
Hier bestimmt der Leitfaden mit der Bezugnahme auf die GRZ bzw. GR (§ 16 Abs. 3 BauNVO) eine gesetzlich definiert und damit uneingeschränkt nachvollziehbaren Flächenbegriff als Maßstab.

Dabei bestimmt § 19 Abs. 1 BauNVO für die GRZ die Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO als Berechnungsgrundlage. Grundstücksfläche ist diejenige Fläche des Baugrundstücks (Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn), die im Bauland liegt. Zum Bauland zählen alle der festgesetzten Nutzungsart dienlichen Flächen. Nicht zum Bauland zählen Flächen, denen eine andere (eigenständige) Funktion zukommt, insbesondere private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO (vgl. BayVGH 03.08.2020) und öffentliche Verkehrsfläche (liegen „vor“ der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Keiner Bedeutung bei der Bestimmung des Baulands kommt dabei der Festsetzung des Bauraumes (überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO) zu, da diese nur den Standort der Gebäude innerhalb des Baulandes bestimmt (vgl. Petz, in K/R/S, Rn. 19 zu § 19 BauNVO). Flächen für Sport- und Spielanlagen sind wiederum Baulandflächen.

Bei den festgesetzten Grünflächen im Süden handelt es sich um eine Waldfläche, bei der rings um das Bauland verlaufende Grünfläche nach A.9.2 und A.9.4 handelt es sich um eine CEF-Fläche (A.10.4). Damit steht außer Zweifel, dass diese Fläche eine eigene, nicht Baulandzwecken dienen Funktion zugewiesen ist.

Diesem durch die Rechtsordnung bestimmten Abgrenzungen wurde streng gefolgt und ist im Umweltbericht auch durch eine Abbildung in der Begründung (Seite 32) dargestellt (= nachfolgende Abbildung; orange Fläche):



Aus dieser Baulandfläche im Sinne des § 19 Abs. 1, 3 BauNVO wurde gemäß Leitfaden Seite 18 die Verhältniszahl ordnungsgemäß ermittelt mit 0,36.

Max. zulässige Grundfläche Turnhalle	3.000 m <sup>2</sup>	
Schule	7.500 m <sup>2</sup>	
Sportplatz:	3.900 m <sup>2</sup>	14.400 m <sup>2</sup>
Baulandfläche (Berufsschule)		39.500 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl*</b>		<b>0,36</b>

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vermeidungsmaßnahmen können nur im Planungsfaktor berücksichtigt werden sofern diese auch entsprechend rechtlich verbindlich gesichert sind. Laut Begründung S. 19 sind Dachbegrünungen aufgrund der Kosten nicht mehr verpflichtend, sondern nur noch empfohlen (Festsetzung 6.1.1). Die Verpflichtung zum Einbau von Niststeinen für Gebäudebrüter und Fledermäuse könnte zusätzlich zur Argumentation des verwendeten Planungsfaktors beitragen, dient gleichzeitig dem Artenschutz (s. Bauherrenratgeber des LBV) und trägt zur Außenwirkung als Vorbildfunktion von öffentlichen Gebäuden bei.

Seite 3 von 5

Nach aktuellem Planungsstand wurde ein Ausgleichsbedarf von 58.548WP ermittelt. Es wird gebeten dies entsprechend der vorhergehenden Anmerkungen zu überarbeiten bzw. nachvollziehbar aufzubereiten

### **Beschlussvorschlag:**

Zutreffend muss die entfallende Verpflichtung zur Dachbegrünung als Vermeidungsmaßnahme gestrichen werden. Das ändert jedoch das Ergebnis der Ausgleichsflächenermittlung nicht. Auch ohne diese Maßnahme rechtfertigt die Planung, den Planungsfaktor von 15 % bei den Flächen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Hier ist – und das ist im Umweltbericht noch nachrichtlich korrigieren – die bereits in Nr. 7.1 erwähnte Vermeidungsmaßnahme einzubeziehen. So werden innerhalb des Baulands keine weiteren Flächen für Parkplätze versiegelt.

Durch ein Parkdeck über den bestehenden ebenerdigen Parkplätzen wird der gesamte PKW-Abstellbedarf für die Schule abgedeckt.

Bei „herkömmlichen“ Baugebieten wird bei der für die Ermittlung der Eingriffsschwere maßgeblichen GRZ unterstellt, dass diese durch Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 v.H. überschritten werden dürfen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Bei der hier festgesetzten GR für Turnhalle und Schule von 10.500 m<sup>2</sup> dürften über 5.000 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze / Garagen / Zufahrten entstehen, ohne dass diese Flächen für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges zu Buche schlagen würden.

Hier sind lediglich PKW-Stellplätze mit 240 m<sup>2</sup> und Fahrradabstellplätze mit insgesamt 1.350 m<sup>2</sup> im Schulbauland festgesetzt. Die Flächeninanspruchnahme für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die mit der festgesetzten GRZ / GR ansonsten bis zu einer Größe von zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche abgedeckt ist, beträgt hier selbst bei Einrechnung der Fahrradabstellplätze nur 15 % der GR (für Schule und Turnhalle, ohne Rasensportplatz).

Es erfolgt damit eine größtmögliche Vermeidung von Abstellflächen, was den Planungsfaktor (15%9 mehr als rechtfertigt).

#### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet folgende Flächen dienen:

- Ersatzpflanzung von 30 Bäumen im Plangebiet und auch innerhalb der Ausgleichsfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Begründung auf dem P-R Platz 60 Bäume entfallen sollen und diese nicht nachvollziehbar in der Eingriffsermittlung berücksichtigt wurden.
- CEF-Maßnahmenfläche für die Haselmaus. Aus dem Plan ist die Lage und der Umgriff der CEF-Maßnahme nicht ersichtlich. Diese ist planerisch eindeutig darzustellen.
- Struktureicher Baum- und Strauchgürtel im Plangebiet. Diese Maßnahme dient teilweise zugleich der Eingrünung und ist als Geländemulde zum Regenrückhalt vorgesehen. Aus Sicht der uNB kann der Strauchgürtel nur als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, sofern dieser mindestens 10 m breit ist und zur offenen Landschaft errichtet wird, da der ökologische Zweck ansonsten vermindert wird. Bspw. ist die Eingrünung im Norden umrahmt von baulichen Anlagen welche zu einer beengten Situation und Beschattung der Strukturen führen und diese deutlich abwerten. Des Weiteren sollten ausschließlich Abschnitte als Ausgleich herangezogen werden, deren ökologischer Wert nicht durch Beleuchtungsmaßnahmen reduziert wird. Um eine effektive Eingrünung und zeitgleich Ausgleichsfläche zu erhalten ist der Zaun, sofern eine Einzäunung vorgesehen ist, innenliegend zum Pausenhof bzw. zu den Gebäuden zu errichten. Planerisch sind die Ausgleichsmaßnahmen nicht eindeutig dargestellt. Es wird darum gebeten dies zu berücksichtigen und zu überarbeiten.

Für den verbliebenen Ausgleichsbedarf stehen folgende Flächen zur Verfügung:

- Fl.Nr. 919 der Gemarkung Staußdorf mit 8.720 m<sup>2</sup>
- Fl.Nrn. 863 (10.790 m<sup>2</sup>), 867 und 742 der Gmkg. Elkofen mit ca. 42.000 m<sup>2</sup>

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Abweichung hinsichtlich der Zahl der zu beseitigenden Bäume für das Parkdeck ist oben bereits erläutert. Hier wurden irrtümlich die Daten aus der Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen, der den Überbau des gesamten Parkplatzes darstellt. Jetzt wird nur die westliche Hälfte mit einem Parkdeck überbaut, wofür gesichert 15 Bäume, max. jedoch 30 Bäume entfallen müssen. Die konkrete Zahl ergibt sich erst bei der Planung des Parkdecks. Jedenfalls werden diese Bäume dann im Plangebiet wieder gepflanzt (möglichst sollen die Bäume versetzt werden), und zwar unproblematisch innerhalb der Wasserrückhaltefläche im Norden mit einer Größe von über 6.000 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich bei dieser Retentionsfläche (Fl.Nr. 232 der Gemarkung Nettelkofen) um eine gemeindliche Fläche. Aus diesem Grunde reicht für die rechtliche Bindung als Ausgleichsfläche nach § 1 Abs. 3a Alt. 3 BauGB der Ratsbeschluss (hier Bau- und Werkausschuss) aus (vgl. dazu: BVerwG, Beschluss vom 11.11.2002, 4BN52/02).

Die CEF-Maßnahme (vorgezogene Artenschutzmaßnahme) ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt (BayVGH 30.03.2010). Dabei verlangt A.10.4 eine jeweils 10 m breite Baum-/Strauchhecke im Osten (angrenzend an Fl.Nr. 236/1) und Westen (angrenzend an Fl.Nr. 842) der Schulbaufläche auf der nach A.9.2 und A.9.4 festgesetzten Grünfläche. Die von der Untere Naturschutzbehörde verlangte Mindestbreite wird damit erreicht. Mit dieser Festsetzung wird mit hinreichender Genau (Bestimmtheit) die maßgebliche Fläche satzungsrechtlich festgelegt.

Im Umweltbericht, der hilfsweise für die Auslegung von Festsetzungen herangezogen wird, wird nachfolgende Abbildung mit den dort blau markierten CEF-Flächen ergänzt. Auf eine zusätzliche Planzeichen-Festsetzung in der Satzung (Bebauungsplan-Planzeichnung) wird jedoch verzichtet.



Zurückgewiesen wird die Einwendung, wonach der Baum-/Strauchgürtel (10 m breit, 140 m lang) am Nordrand der Schulbaufläche nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Die Eignung als Ausgleichsfläche besteht jedenfalls im westlichen Abschnitt dieses Grüngürtels, also von der „Baufläche Turnhalle“ bis zur Westgrenze des Plangebietes. Dieser Grüngürtel schafft eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den jeweiligen Randstreifen und auch der bestehenden CEF-Maßnahme (Dreiecksfläche) am Nordwestrand des Bahnparkplatzes. Die teilweise angrenzenden Vorhaben (Rasensportfläche, Turnhalle und Versorgungsfläche-Heizzentrale) schließen diese Funktion nicht aus. Jedenfalls sind dort auch Störungen durch Beleuchtungen nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da die Schul-Einrichtungen nur während der Schulzeiten genutzt werden. Im Bereich der Versorgungsfläche ist eine Außenbeleuchtung (Nachtbetrieb) ohnehin nicht zu erwarten.

In einer Breite von jeweils mindestens 10 m entspricht die Randeingrünung (Strauch-(Baumgürtel)) auch den von der Untere Naturschutzbehörde geforderten Mindestbreite. Die Zuordnung als (gebeitsinterne) Ausgleichsfläche wird beibehalten.

Einfriedungen sind grundsätzlich im gesamten Plangebiet nicht notwendig und auch grundsätzlich nicht erwünscht. Von einem geänderten Verbot wird jedoch im Schutzinteresse des Bauherrn abgesehen. Die Festsetzung A.10. wird jedoch zugunsten der ökologischen Funktion der äußeren Eingründungsflächen wie folgt eingeschränkt:

**A.10: Einfriedungen sind nur auf der Sportplatzfläche (9.3.1) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Einfriedungen sind sockelfrei mit einem bodenabstand von 10 cm auszuführen.**

#### Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Lage der geplanten Kompensationsflächen im Gebiet des Straußdorfer Moos / Atteltal werden grundsätzlich aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. Nach bisherigem Stand wurde für die Flächen noch kein konkretes Konzept (Herstellung, Pflege, Entwicklung) erstellt. Es wird gebeten dies nachzuholen und im Bebauungsplan zu konkretisieren.

Die Verwendung des Ökokontos „Haidlinger Lacke“ in Form von Wertpunkten wird als nicht machbar eingeschätzt. Vorgesehen ist eine Abbuchung von 3 WP/m<sup>2</sup>. Zeitgleich ist das Ökokonto bereits z.T. für den Bebauungsplan Aiblinger-Straße vorgesehen, sodass unklar ist, ob der benötigte Ausgleichsbedarf hier noch abgebucht werden könnte. Es wird auf die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.02.2024 zum Bebauungsplan Aiblinger Str. 2. BA verwiesen.

Nach aktuellem Umweltbericht übersteigen die aufgeführten Aufwertungsmaßnahmen mit insgesamt 132.220 WP deutlich den Kompensationsbedarf von 58.548 WP. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind nachvollziehbar und konkret in den Bebauungsplan-Unterlagen aufzuführen.

Fazit: Eine abschließende Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Eingriffsregelung kann nach aktuellem Planungsstand nicht erfolgen. Folgendes ist hierfür notwendig:

- Die Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar zu überarbeiten (s. Anmerkungen zu den jeweiligen Schritten).
- Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in den üblichen Plänen (Bestandsplan sowie Maßnahmen- und Zielzustandsplan) entsprechend grafisch flächenscharf darzustellen. Ebenso sind die externen Kompensationsmaßnahmen flächenscharf inkl. flächenscharfer Bilanzierung mindestens nachrichtlich darzustellen und entsprechend zu sichern.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Alternative Möglichkeit, den Ausgleich auch der Bevorratungsmaßnahme der „Haidlinger Lacke“ (Fl.Nr. 794 der Gemarkung Nettelkofen) zuzuweisen (Abbuchung Ökokonto), hat sich überholt. Diese Fläche ist größtenteils dem Bebauungsplan „Aiblinger Straße BA 2“ zugeordnet, der nach der Entscheidung des BVerwG zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB jetzt ebenfalls der Ausgleichspflicht unterfällt (§ 215a BauGB). Der Umweltbericht ist zu korrigieren.**

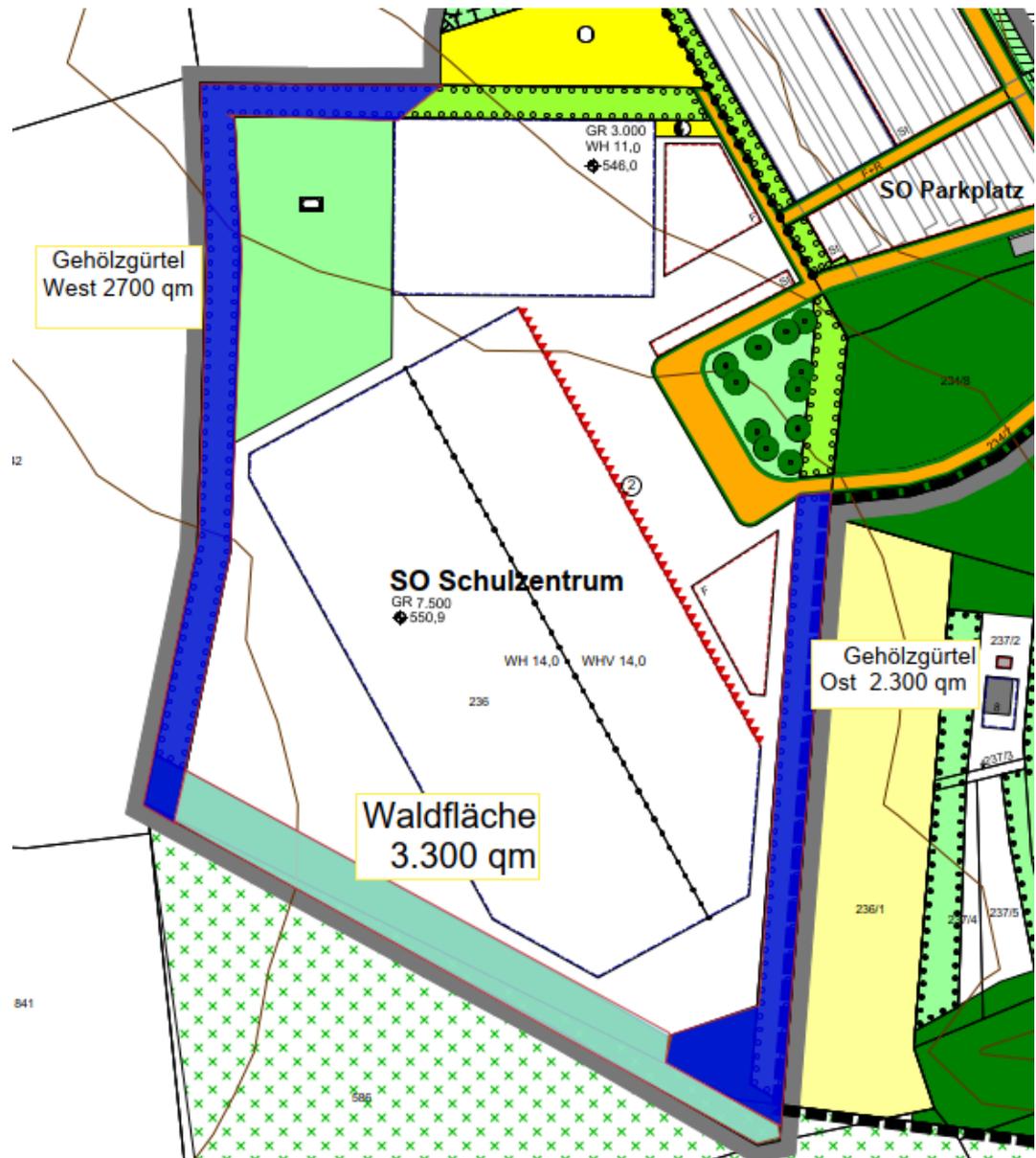
**Die Ausgleichsflächenbilanzierung (Umweltbericht) wird insgesamt überarbeitet und in nachvollziehbarer Weise dargestellt. Dabei werden aus den verschiedenen verfügbaren Flächen die notwendigen Ausgleichsflächen verbindlich zugeordnet. Die konkret geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt und exakt beschrieben sowie flächenscharf durch Lagepläne dargestellt.**

#### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

##### Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise auf der Eingriffsfläche selbst und innerhalb des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen (§ 1a Abs. 3a Satz 2 BauGB):

1. Die für den Bau des Parkdecks entfallenden 15 - 30 Bäume (Alter: 15 Jahre) des Bahnparkplatzes werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt oder neu gepflanzt. Das erfolgt innerhalb der Grünflächen des Parkplatzes oder innerhalb der Retentionsfläche im Norden (jeweils Grundstücke der Stadt Grafing b.M..).
  
2. Am West-, Nord- und Ostrand wird eine durchgehend 10 m breite Gehölzstreifen festgesetzt zur Entwicklung eines strukturreichen und unregelmäßigen Baum- und Strauchgürtel. Die Baum-/Strauchgürtel an der Westseite und der Ostseite werden als CEF-Maßnahmen für die Haselmaus angelegt. An der Westseite wird diese Gehölzgürtel unter Einbeziehung des dortigen Entwässerungsgrabens umgestaltet und durch Ausbildung als Geländemulde auch zur natürlichen Regenwasserrückhaltung und –ableitung entwickelt. An der Nordseite wird nur der Westliche Teilabschnitt (bis zur Baufläche Turnhalle) als Ausgleichsfläche zugeordnet; der östliche Teil wird bauliche beeinträchtigt und ist in seinem ökologischen Wert reduziert.  
Baum/Strauchgürtel West / Nord: 2.700 m<sup>2</sup>  
Baum-/Strauchgürtel Ost: 2.300 m<sup>2</sup>
  
3. Unmittelbar an den südlich gelegenen Waldbestand wird Wald mit hohem Strauchanteil aufgeforstet, sodass dort die Waldgrenze weiter nach Norden rückt. Diese Aufforstung als Wald auf einer Fläche von 3.300 m<sup>2</sup> erfolgt als Ersatz für die entfallende Funktion der Waldfläche von 3.000 m<sup>2</sup> im Nordosten im Bereich der Waldzufahrt und des Schulvorplatzes. Der Waldsaum wird mit hohem Strauchanteil entwickelt, um eine räumlichen Verbindung zwischen den CEF-Maßnahmen (Haselmaus) West und Ost zu schaffen.  
Waldfläche Süd: 3.300 m<sup>2</sup>



Zeichnerische Darstellung:

Baum-/Strauchgürtel West / Nord:	2.700 m <sup>2</sup>	= dunkelblau
Baum-/Strauchgürtel Ost:	2.300 m <sup>2</sup>	= dunkelblau
Waldfläche Süd:	3.300 m <sup>2</sup>	= hellblau

#### Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes:

Als gebietsexterne Ausgleichsflächen stehen folgende Grundstücke zur Verfügung

- Fl.Nr. 919 der Gemarkung Staußdorf mit 8.720 m<sup>2</sup>
- Fl.Nr. 863 der Gemarkung Elkofen (10.790 m<sup>2</sup>)
- Fl.Nr. 836 der Gemarkung Elkofen (9.700 m<sup>2</sup>, verfügbar: 5.236 m<sup>2</sup>)
- Fl.Nr. 834 der Gemarkung Elkofen (7.520 m<sup>2</sup>)
- Fl.Nr. 830 der Gemarkung Elkofen (11.181 m<sup>2</sup>, verfügbar 21.780 m<sup>2</sup>)

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Attetal und grenzen größtenteils an Biotopflächen an. Dortige, bereits geschaffene Ausgleichsflächen können ergänzt werden.

## Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen sowie dauerhafte rechtliche Sicherung

### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Artenreiche Randeingrünung (Baum/Strauchhecke) am Westrand mit Umbau der Oberflächengewässer (B111, WP 12 abzüglich Entwicklungszeit => WP 9)

2700 m<sup>2</sup> x Zielzustand 9 WP ./.. Ausgangszustand 3 WP =

**16.200 WP**

Randeingrünung am Ostrand zur Entwicklung als Waldsaum / Wildstrauchhecke (W14, B116 mit 7 WP abzüglich Entwicklungszeit => 6 WP)

2.300 m<sup>2</sup> x Zielzustand 6 WP ./.. Ausgangszustand 3 WP =

**6.900 WP**

Aufforstungsfläche mit hohem Strauchanteil (Haselnuss) (W12, 9 WP abzüglich Entwicklungszeit => 7 WP)

3.300 m<sup>2</sup> x Zielzustand 7 WP ./.. Ausgangszustand 3 WP =

**13.200 WP**

Gesamt (Interne Ausgleichsflächen)

**36.300 WP**

Restbedarf:

**23.648 WP**

Für diese (gebietsinternen) Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen / Aufforstungsflächen wird ein Pflege- und Entwicklungsplan unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde erstellt.

Die Umsetzung der Maßnahme für die zeitlich vorgezogen herzustellenden CEF-Maßnahmen erfolgt im Herbst 2024.

Sämtliche gebietsinterne Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Stadt Grafing b.M. Aus diesem Grunde reicht für die rechtliche Bindung als Ausgleichsfläche nach § 1 Abs. 3a Alt. 3 BauGB der Ratsbeschluss (hier Bau- und Werkausschuss) für die Flächenzuweisung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens aus (vgl. dazu: BVerwG, Beschluss vom 11.11.2002, 4BN52/02).

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Die verfügbaren und potentiell geeigneten Ausgleichsflächen sind im Lageplan gekennzeichnet. Es handelt sich um folgende Flächen:

Fl.Nr. 919 der Gemarkung Straußdorf	8.720 m <sup>2</sup> :	rot – Nord
Fl.Nr. 863 der Gemarkung Elkofen	mit 10.790 m <sup>2</sup> :	rot – Süd
Fl.Nr. 834 der Gemarkung Elkofen	mit 7.520 m <sup>2</sup> :	gelb
aus Fl.Nr. 836* der Gemarkung Elkofen	(9.700 m <sup>2</sup> ):	5.236 m <sup>2</sup> grün
aus Fl.Nr. 830* der Gemarkung Elkofen	(11.181 m <sup>2</sup> ):	1.780 m <sup>2</sup> orange

\* die Fl.Nr. 836 wurde mittlerweile vermessen und mit der Fl.Nr. 830 vereinigt. Die Fl.Nr. 830 neu hat nach der Vereinigung eine Fläche von 20.881 m<sup>2</sup>. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden im Umweltbericht noch die bisherigen Flurnummern und Flächengrößen verwendet.

Eine Teilfläche von 9.400 m<sup>2</sup> aus der Fl.Nr. 830 (11.181 m<sup>2</sup>) wurde bereits als Ökokontofläche angelegt. Es bleibt eine verfügbare Restfläche von 1.780 m<sup>2</sup>. Aus dem Grundstück Fl.Nr. 836 (9.700 m<sup>2</sup>) wurde eine Fläche von 4464 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan „SO Schulinternat OElkofen“ zugeordnet. Es bleibt eine verfügbare Restfläche von 5.236 m<sup>2</sup>



**Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):**

Aus den verfügbaren Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan „Berufsschulzentrum / Parkflächen in Grafing-Bahnhof“ gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

**Fl.Nr. 836 Elkofen: 5.236 m<sup>2</sup> - im Lageplan grün markiert**

**Fl.Nr. 830 Elkofen: 1.780 m<sup>2</sup> - im Lageplan orange markiert**



**Fl.Nr. 836 Elkofen: 5.236 m<sup>2</sup>**

Vorrangig wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 834 und 836 der Gemarkung Elkofen durchzuführen. Diese Flächen werden aktuell gemäß dem Aufwertungskonzept des LPV Ebersberg vom Mai 2021 als Ausgleichsfläche aufgewertet. Die Fläche Fl.Nr. 834 konnte jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt (Satzungsbeschluss) noch nicht von der Stadt Grafing b.M. erworben werden. Bereits im Eigentum der Stadt ist das Grundstück Fl.Nr. 836 der Gemarkung Elkofen. Aus dieser Fläche sind noch 5.236 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche verfügbar.

Bei der Fl.Nr. 836 handelt es sich im Ausgangszustand um Intensivgrünland (3 WP). Die Fläche wurde als Ruderalstandorte bzw. artenreiches Extensivgrünland (G215, WP 7) umgestaltet.

Fläche 5.236 m<sup>2</sup> x Zielzustand 7 WP ./.. Ausgangszustand 3 WP = **20.944 WP**

**Fl.Nr. 830 Elkofen: 1.780 m<sup>2</sup>**

Anstatt der eigentumsrechtlich nicht verfügbaren Fl.Nr. 834 wird jetzt eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 830 der Gemarkung Elkofen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die noch verbleibende, bisher nicht als Ausgleichsfläche / Öko-kontofläche umgestaltete Teilfläche der Fl.Nr. 830. Diese Fläche wird in gleicher Weise wie die Fl.Nr. 836 umgestaltet wie folgt:

Ziel	Maßnahmen
Entwicklung einer standortgerechten Feuchtwiese	Wiese 2 Jahre lang aushagern durch 4-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes.  Danach Neueinsaat: <ul style="list-style-type: none"><li>• im Herbst Grasnarbe umbrechen (fräsen oder pflügen). Dabei 3 m Abstand zum südlichen Graben und mind. 10 m zur Attel einhalten.</li><li>• Im Frühjahr feinkrümeliges Saatbett mit Kreiselegge herstellen, 2-3 Wochen absetzen lassen. Anschließend Neueinsaat mit gebietsheimischem Saatgut aus UG 17 für Feuchtwiesen (70% Kräuter, 30% Gräser), z.B. „Mischung 06 Feuchtwiese“ von Rieger und Hofmann. Ansaatstärke 2g/m<sup>2</sup>. Saatgut nur oberflächlich ablegen, nicht einarbeiten, danach Anwalzen mit Güttler- oder Cambridge-Walze.</li><li>• Schröpfschnitt nach 6-8 Wochen zum Zurückdrängen unerwünschter Arten mit Schnitthöhe von mind. 5 cm durchführen. Mähgut abfahren und fachgerecht verwerten. Schröpfschnitt noch 1- bis 2-mal wiederholen.</li></ul>
Verbesserung des Lebensraum- und Nahrungsangebots für Heuschrecken, Tagfalter, Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durch Erhöhung des Blüten- und Strukturreichtums und extensive Nutzung.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anlage artenreicher Feuchtwiese, s.o.</li><li>• Erhalt der artenreichen, standortgerechten Uferbereiche der teilweise offenen Wasserlaufs</li><li>• Tierschonende Bewirtschaftungsweise: Mahd immer von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen.</li><li>• Kein Dünger- und Pestizideinsatz.</li></ul>

Zum Erreichen des Entwicklungsziels sind folgende Pflegemaßnahmen erforderlich:

Lebensraum	Pflegemaßnahme
Feuchtwiese	<p>im 2. Jahr je nach Aufwuchs 2- bis 3-mal mähen. Bei dominantem Auftreten von unerwünschten Beikräutern oder Gräsern Schröpfschnitt mit hoch eingestelltem Mähwerk wiederholen. Danach 1- bis 2-malige Mahd nicht vor Mitte Juni. Mittelfristig Mähtermin nach hinten verschieben. Langfristig je nach Aufwuchs auf einschürige Mahd reduzieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselnde Bracheanteile auf ca. 10 % der Fläche belassen.</li> <li>• Mähgut stets abfahren und fachgerecht verwerten. Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar.</li> </ul>

Bei der Teilfläche aus Fl.Nr. 830 handelt es sich im Ausgangszustand um Intensivgrünland (3 WP). Die Fläche wird als Ruderalstandort bzw. artenreiches Extensivgrünland (G215, WP 7) umgestaltet.

Fläche 1.780 m<sup>2</sup> x Zielzustand 7 WP ./.. Ausgangszustand 3 WP = **7.120 WP**

### Gesamtbilanz

Grundstück	In-tern	Ex-tern	Maßnahme	Flächengröße	Wertpunkte
Fl.Nr. 236, Nettelkofen	X		Baum- / Strauchgürtel West	2.700 m <sup>2</sup>	16.200
Fl.Nr. 236, Nettelkofen	X		Baum- / Strauchgürtel Ost	2.300 m <sup>2</sup>	6.900
Fl.Nr. 236, Nettelkofen	X		Aufforstung, Waldsaum	3.300 m <sup>2</sup>	13.200
Fl.Nr. 836, Elkofen		X	Feuchtwiese	5.236 m <sup>2</sup>	20.944
Fl.Nr. 830, Elkofen		X	Feuchtwiese	1.780 m <sup>2</sup>	7.120
<b>Gesamt:</b>					<b>64.364</b>
<b>Bedarf</b>					<b>58.548</b>
Überkompensation					+ 5.816

### Rechtliche Sicherung:

**Sämtliche zugeordnete Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Stadt Grafing b.M. Für die notwendige rechtliche Sicherung nach § 1 Abs. 3 Alt. 3 BauGB ist bei der Bereitstellung auf Gemeindeflächen die Entscheidung (Ratsbeschluss) der Zuweisung ausreichend (BVerwG, Beschluss vom 11.11.2002, 4BN52/02).**

**Die Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Grafing (§ 135a Abs. 2 BauGB), ebenso dann die Umpflanzung / Ersatzpflanzung der beim Bau des Parkdecks zu beseitigenden Bäume. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (auch in der Funktion als CEF-Maßnahme) innerhalb des Schulbereiches werden vom Landkreis Ebersberg als künftiger Eigentümer hergestellt bzw. nach noch zu treffender Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) durch die Stadt Grafing b.M. gegen Kostenübernahme.**

### c. Europäischer Artenschutz

Allgemeiner Hinweis:

Speziell für die CEF-Maßnahmen regelt § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, dass diese Maßnahmen festgelegt werden müssen. Dies gilt analog auch für alle Vermeidungsmaßnahmen.

Ist auf Bebauungsplanebene ein artenschutzrechtlicher Konflikt absehbar und wird dieser durch diese Maßnahme gelöst, muss die Festlegung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Eine Sicherung von CEF-Maßnahmen und auch Vermeidungsmaßnahmen kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, ggf. auch Abs. 1a BauGB) oder durch vertragliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen.

Daher wird darum gebeten alle artenschutzrechtlichen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen entsprechend festzulegen.

#### Zauneidechse

Nach Aussage der Stadt Grafing b. München wurde die Aufwertung der Reptilienausgleichsfläche (Fl.Nr. 232/4 (TF) Nettelkofen) und deren Anbindung an die Fl.Nr. 232/8 Nettelkofen entsprechend der Stellungnahme der uNB vom 11.10.2023 vorgenommen.

Durch die Versorgungsanlagen darf es zu keiner Verschattung und Verschlechterung der bestehenden CEF-Fläche kommen. Aus den Unterlagen ist die Gebäudehöhe nicht ersichtlich. Dies ist bei der Planung der Baukörper zu beachten. Dies ist bei etwaigen, künftigen Planungen wie Gleisbauten beim Brenner-Nord-Zulauf dementsprechend zu berücksichtigen.

#### Haselmaus

Aus den Unterlagen geht nicht hervor wo die CEF-Maßnahme für die Haselmaus exakt verortet ist. Es wird gebeten dies planerisch und flächenscharf darzustellen und festzulegen. Zusätzlich wird gebeten den Habitat-Verlust der Haselmaus und die daraus resultierenden CEF-Maßnahmen gegenüberzustellen. Laut Begründung S. 28 werden 4000m<sup>2</sup> als CEF-Fläche herangezogen.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 ist im Bebauungsplan festzusetzen und auch bei der Vermeidungsmaßnahme V4 bzw. Hinweis 5.1 zwingend zu beachten.

Bei der Festsetzung A. 10.4 wird darum gebeten klarzustellen, dass ein Baubeginn auch vor dem Eintreten der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme erfolgen kann, sofern nicht in den bestehenden Gehölzbestand/Haselmaus-Lebensraum eingegriffen wird. Weiterhin wird darum gebeten die 5 Totholz-Reisighaufen und die 10 Haselmauskobel (s. Begründung S. 34-35) in die Festsetzung zu integrieren, da diese Bestandteile der CEF-Maßnahme sind. Die Pflegemaßnahmen der CEF-Flächen sind an die Ansprüche der Haselmaus und Brutvögel zeitlich angepasst vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass die CEF-Flächen ggf. durch Auszäunung vom Berufsschulbetrieb störungsarm bleiben und nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Festsetzung A. 10.5.: Kollision von Vögeln und Fledermäusen an Glasflächen

Seite 5 von 5

Es wird gebeten die Festsetzung zu konkretisieren und alle potenziellen Gefahrenquellen für Vogelschlag, die durch Durchsicht oder Spiegelung entstehen durch geeignete und fachlich anerkannte Maßnahmen bereits bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Formulierung „Großflächige Glasflächen“ ist aus Sicht der uNB zu unkonkret, da bereits bei 3-6 m<sup>2</sup> durch Transparenz, oder Spiegelung ein erhöhtes Vogelschlagrisiko entstehen kann. Zur

Bewertung des Vogelschlagrisikos kann beispielsweise der Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten von 2021 (s. Anlage) herangezogen werden. Weitere Informationen zu fachlich anerkannten Maßnahmen bietet das LfU:  
<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm> .

#### Hinweis 5.2:

Da es sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V1) i.S. des Artenschutzes als auch i.S. der Eingriffsvermeidung handelt wird darum gebeten diese auch entsprechend festzulegen und in die Festsetzungen zu übernehmen. Weiterhin wird darum gebeten, dass die Beleuchtungsdauer auf ein Minimum reduziert wird (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren).

#### Hinweise

Laut der Begründung S. 29 soll das Regenrückhaltebecken auf der Fl.Nr. 232 naturnah angelegt werden. Um keine ökologische Falle zu generieren wird darum gebeten die Böschung im Verhältnis 1:3 anzulegen.

#### 2. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Außenbereichssiedlung Pierstling“

Bezüglich Part b) des Bebauungsplans für die Streubebauung Pierstling bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine weitere Bebauung der Splittersiedlung über den vorhandenen Bestand bzw. den nach § 35 Abs. 4 BauGB erweiterten Bestandschutz hinweg ausschließen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der in der Stellungnahme für erforderlich gehaltenen Festsetzung aller artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan wird nicht entsprochen.**

**Die Regelungen im Bebauungsplan sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und nur im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungsermächtigung zulässig, soweit diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind (§ 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 BauGB).**

**Dabei ist zu beachten, dass zwar die Belange des Natur- und Artenschutzes stets abwägungsbeachtlich sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB), jedoch die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote des § 44 BNatSchG für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Diese fachgesetzliche Vorschrift ist allein auf sog. Verwirklichungshandlung (Tatmaßnahmen) bezogen und wirkt damit nur für sog. Zulassungsentscheidung (Z.B. Baugenehmigung).**

**Beim Erlass des Bebauungsplanes ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) nur mittelbar zu beachten, und zwar insoweit, als seinem Vollzug keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen dürfen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997). Der Bebauungsplan wäre dann nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und damit ungültig, wenn die durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben später wegen entgegenstehender artenschutzrechtlicher Verbote nicht genehmigungsfähig sind. Allein darauf beschränkt sich deshalb die Befassung mit dem Artenschutz im Bebauungsplanverfahren und die daraus notwendigen Regelungen. Im Übrigen ist es Aufgabe der nachfolgenden Genehmigungsbehörden, die Anforderungen des § 44 BNatSchG sicherzustellen.**

**Dementsprechend bedarf es im Bebauungsplanverfahren lediglich einer Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstehen und ob Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvoll erscheinen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. April 2015 ).**

Hier waren im Bebauungsplanverfahren fraglos die grundsätzlichen, auf den Bebauungsplan bezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Hierfür wurde die Planung geändert (Vermeidung), in dem im Hinblick auf den Lebensraumschutz der Haselmaus die Waldzufahrt (ursprünglich als 8,5 m breite Hauptzufahrt geplant) lediglich noch in reduzierter Breite (5,5 m) und Funktion festgesetzt wurde. Da trotzdem der Lebensraumverlust für die geschützte Haselmaus zu befürchten / erwarten ist, wurde auch der Ersatzlebensraum bestimmt und in artenschutzrechtlich wirksamer Stelle und Größe im Bebauungsplan gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG „festgelegt“ (=festgesetzt). Darüber hinaus ist es ausreichend, wenn der Bebauungsplan mit dem Verbot großflächiger Glasflächen (als Ortsvorschrift über die Fassadengestaltung, Art. 81 BayBO), auch das Kollisionsrisiko für Vögel und Fledermäuse minimiert.

Weitergehende Regelungen, wie sie in der Stellungnahme verlangt werden, werden nicht getroffen. So fehlen dafür auch die Ermächtigungsgrundlagen für Festsetzungen. Anders als für CEF-Maßnahmen, für die § 44 Abs. 5 BNatSchG die Ermächtigung schafft, besteht für objektbezogene Vermeidungsmaßnahmen keine Festsetzungsgrundlage. Die im Umweltbericht und teilweise in den Hinweisen genannten Vermeidungsmaßnahmen sind deshalb in der nachfolgenden Zulassungsebene, also im Baugenehmigungsverfahren, festzulegen.

Allein die Konkretisierung der CEF-Maßnahme (A. 10.4) für die Errichtung von 5 Totholz-Reisighaufen und die 10 Haselmauskobel kann und wird noch ergänzt. Die Festsetzung A. 10.4 wird, auch konkretisierend zum Begriff des Baubeginns, wie folgt neu gefasst:

**10.4 Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus auf der Waldfläche Fl.Nrn. 234/8 und 236 der Gemarkung Nettelkofen durch die Anlegung der „Waldzufahrt“ und den Schul-Vorplatz ist auf den im Osten (angrenzend an Fl.Nr. 236/1) und Westen (angrenzend an Fl.Nr. 842 Gmkg. Bruck) festgesetzten Grünflächen (A.9.2,9.4) eine jeweils 10 m breite Baum-/Strauchhecke (3-reihig bepflanzt) anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind 5 Totholz-Reisighaufen und 10 Haselmauskobel zu errichten. Die Gehölzentnahme für den „Schul-Vorplatz“ und die Anlegung der „Waldzufahrt“ ist frühestens 5 Jahre nach Anlegung der Ausgleichsmaßnahme zulässig.**

Die naturnahe Ausgestaltung im Hinblick auf die Böschungsneigung wird in der nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigung für das Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

### **2.3 Anwohner, Pierstling 4, Stellungnahme 18.04.2024**

Bei der Durchsicht der aktuellen Planunterlagen für das Berufsschulzentrum Grafing sind Screenshot enthalten, die beim Vergrößern undeutlich werden. Ich möchte Sie daher bitten, hier entsprechende Bildvorlagen zu nehmen, die auch beim Vergrößern noch gut erkennbar sind.

Bei dem Lärmkarten ist mir aufgefallen, dass mein Anwesen (Flurnummer 556/48) mit Kartenhinweisen abgedeckt ist. Ich muss Sie hier bitten, mein Anwesen genau wie alle anderen Häuser erkennbar darzustellen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die angesprochenen Bildschirmfotos betreffen die Ausbauplanung für den Brenner-Nordzulauf auf Seite 9 und 10 der Begründung. Sie dienen der Auseinandersetzung einem möglichen Plankonflikt zwischen der Bahnplanung und dem Bebauungsplan im Teilgebiet „Parkflächen“. Dafür sind die Bilder ausreichend.

Zwar sind daraus auch womöglich Informationen für das Anwesen des Einwendungsführers zu ersehen. Da sich aber das Anwesen Pierstling 4 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, fehlt es an der Abwägungsbeachtlichkeit dieser Planungsdetails. Eine Vergrößerte Bildarstellung ist damit für den Informationsgehalt der Begründung nicht erforderlich.

Die angesprochenen Lärmkarte Anhang A Seite 4 „verdeckt“ das Anwesen Pierstling 4. Auch hier ist keine Korrektur der Planunterlagen (hier Schallgutachten) erforderlich, da dieses Anwesen keinen untersuchten und abwägungsrelevanten Immissionsort darstellt. Es ist aufgrund des Abstandes von knapp 190 m zur Einmündung St 2351 / Oberholz außerhalb des Lärmwirkungsbereich der Zufahrtsstraße.

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

#### **2.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 03.04.2024**

Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen vom 30.08.23, 30.05.22 und 25.10.22. Unsere letzte Stellungnahme vom August letzten Jahres wurde in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 24.10.23 gewürdigt. Wir begrüßen die Festsetzungen zum Schutz vor Starkregen und zur hochwasserangepassten Bauweise in der Satzung unter Pkt. 3.9 und 3.10.2. Aufgrund der inzwischen konkretisierten Fachplanung zum Bahnausbau (Brenner-Nordzulauf) ergibt sich eine Änderung beim geplanten Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken soll nun nach Norden hin ausgerichtet werden. Die betroffenen Flächen auf Fl.Nr. 232 der Gemarkung Nettelkofen liegen im Eigentum der Stadt Grafing, und das notwendige Rückhaltevolumen wird lt. Aussage in der Niederschrift zur o.g. Sitzung erreicht. Wir bitten darum, uns die geänderte Entwässerungsplanung im Vorfeld zur Beantragung des Wasserrechts zur Vorabprüfung vorzulegen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Einleitung in den Bahngraben und damit auch das Rückhaltebecken als Gewässerbenutzung (§ 9 WHG) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 WHG). Entsprechend der Stellungnahme wird der noch zu erstellende Bauentwurf für die Entwässerungsplanung vor Einleitung des Erlaubnisverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt.**

#### **2.5 Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 15.04.2024**

Nach Rücksprache mit unserem Ortsverband nehmen wir zu der o.g. Bauleitplanung (aus landwirtschaftlicher Sicht) wie folgt Stellung:

Laut § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sollte die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und nach § 1a II BauGB sollte mit Grund und Boden schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sowie die Notwendigkeit der Umnutzung lw. oder fw. Flächen begründet werden. Dies zeigt deutlich, dass der Gesetzgeber den steigenden Flächenverbrauch durch das Baugesetzbuch einschränken möchte.

Durch den Verbrauch von Projekt- und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare, agrarstrukturelle Verschlechterungen für die ansässigen Betriebe. Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerer Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt. So ist z.B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen und andererseits

das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, können im engeren und weiteren Umgriff erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen kommen und sind u.U. sogar in Ihrer Existenz bedroht.

Wir plädieren auch in diesem Fall, besonders in dieser Gegend, in der landwirtschaftliche Fläche immer knapper wird, die hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche schonend zu beplanen.

Da das Plangebiet direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt weisen wir ausdrücklich auf Folgendes hin:

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein. Wir weisen besonders darauf hin, dass die geplante Bepflanzung an der westlichen Seite des Plangebietes nicht zu eng gepflanzt werden sollte, da hier ansonsten eine sehr starke Verschattung auf die angrenzende, landwirtschaftliche Fläche verursacht wird, was zu Ernteeinbußen führen kann.

Wir bitten hiermit im Namen und Interesse unseres Berufsstandes, die Berücksichtigung unserer o. g. Stellungnahme bei der Planung des o. g. Vorhabens.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Entzug von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Wald sowie deren Bedeutung und Erhaltung wurde in der Planabwägung eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Bedeutung dieses Belangs ergibt sich schon allein aufgrund der Größe des Plangebietes, das fast 6 ha Landwirtschaftsfläche und ca. 2000 m<sup>2</sup> Waldfläche für die Ansiedlung der Berufsschule beansprucht.**

**Die sog. Umwidmungssperre (§ 1a Abs. 2 Satz 2 ff. BauGB) schließt jedoch die Inanspruchnahme von Agrarland für den Siedlungsbau nicht grundsätzlich aus. Sie misst diesen Belangen aber besonderes Gewicht zu (Abwägungsdirektive). In Anerkennung der besonderen Bedeutung von Agrarland und damit für die Nahrungsmittelversorgung ist aber der Entzug dieser Flächen in der Abwägung mit den sonstigen öffentlichen Belangen zu rechtfertigen – und zwar auch in der beachtlichen Größe von ca. 6 ha. So misst die Stadt dem Planungsziel, eine Schulbaufläche an einem strategisch äußerst günstigen Standort zu schaffen, ein höheres Gewicht bei. Standorte dieser Art sind ohnehin kaum mehr verfügbar, wenn man die dafür notwendige Lage- und Infrastrukturanforderungen betrachtet. Es ist ein Glücksfall, dass hier ein unmittelbar an einem S-Bahn und Regionalbahn-Haltepunkt überhaupt noch unbebaute Flächen bestehen und diese auch für diesen Zweck verfügbar gemacht werden können. Ebenfalls für den Vorzug des Siedlungsbaus in der Planabwägung spricht, dass sich der Standort in einer Fläche befindet, die vom Regionalplan als besonders geeignet für die Ausweisung von Siedlungsflächen ist (vgl. G 2.1 RP 14, Hauptsiedlungsfläche).**

**Für Siedlungsvorhaben dieser Größe stehen auch keine Potentiale innerhalb des bebauten Bereiches zur Verfügung, erst Recht nicht im Nahbereich von Bahnhofpunkten, der hier eine unverzichtbare Standortvoraussetzung ist. Betrachtet man auch, dass die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung zwar eine gute, aber keine herausragende Eignung aufweisen, dann ist angesichts der Funktion der Bebauung (Schulzwecke) und der dafür notwendigen besonderen Lagevoraussetzungen der Entzug von Agrarland und Wald noch zu rechtfertigen.**

**Eine Minimierung der Planung ist aufgrund des Flächenbedarfs für das Schulbauprojekt nicht möglich. Die Planung ist auf die Zukunftsfähigkeit der Berufsschule ausgelegt. Auch wenn die festgesetzte Bebauung in von vornherein zu sichern. Das ist Voraussetzung für die Begründung dieses neuen Berufsschulstandortes.**

**Soweit Flächen nicht benötigt werden, werden diese selbstverständlich im Rahmen der Brauchbarkeit den örtlichen Landwirten zur Bewirtschaftung angeboten.**

**Die vorgetragenen Belange der Landwirtschaft werden in Anerkennung ihres hohen Gewichts gegenüber dem Ansiedlungsinteresse eines Berufsschulzentrums zurückgestellt. Die Planung wird – auch in der vorgesehenen Größe – beibehalten.**

**Die uneingeschränkte Zufahrt zu allen landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen ist sichergestellt.**

**Bei der Bepflanzung an der Westseite handelt es sich um einen 10 m breiten Strauch- / Baumgürtel. Dieser wird unter Einbeziehung des dort an der Außengrenze verlaufenden Entwässerungsgrabens errichtet. Ausreichender Grenzabstand zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Verschattung wird sichergestellt. Die gesetzlichen Grenzabstände (AGBGB) sind einzuhalten.**

## **2.6 Eisenbahn-Bundesamt vom 19.04.2024**

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 (BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans „Berufsschulzentrum Grafing“ und „Außenbereichssiedlung Pierstling“ aufgrund der unmittelbaren Angrenzung der zu überplanenden Flächen zur Bahnstrecke 5510 München – Rosenheim und aufgrund der Überschneidungen zum Großprojekt „Brenner-Nordzulauf, ABS/NBS 36 München – Rosenheim – Kiefersfelden – Grenze D/A (-Kufstein)“ berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen grundsätzlich keine Bedenken:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen wie insbesondere Primärschall, Sekundärschall, Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern hinzunehmen bzw. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans als auch bei der späteren Erteilung der Baugenehmigung(en) zu berücksichtigen sind.

Zur Klarstellung der bahnbetrieblichen Widmung der zu überplanenden Flächen im Bereich des SO Parkplatz wird angeregt die Ziffer II.2.2.1 der gegenständlichen Satzung wie folgt zu formulieren: „Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind unter Beachtung der Bahnbetriebszwecke Parkplätze und (...) zulässig“.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Lärmbelastung aus der Bahnstrecke und aus den Bahnparkplätzen wurde im Bebauungsplan ermittelt und der Lärmkonflikt im Rahmen der Planabwägung gelöst. So wurde im Bereich der Schulbaufläche (nächstgelegener Immissionsort) die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit (ein Nachtbetrieb findet nicht statt; Wohnungen sind unzulässig) gesichert nachgewiesen. Diese Orientierungswerte, die 4 dB(A) unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen, werden um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Insoweit ist der parkplatzlärm für die Berufsschule irrelevant.**

Durch die Immissionen aus den gesamten öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr werden die Orientierungswerte (DIN 18005) an der Berufsschule überwiegend eingehalten. Höhere Beurteilungspegel zwischen 57 und 62 dB(A) treten am künftigen Schulgebäude nur an der (bahnzugewandten) Ostseite auf; der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird dort um 3 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grunde wurde für diese Gebäudeseite eine durchgehende Gebäudefassade festgesetzt. Durch diesen Abschirmungseffekt wird für den gesamten hinterliegenden Gebäudebereich angemessener Lärmschutz erreicht. So liegen die Beurteilungspegel auf der lärmabgewandten Seite bei max. 49 dB(A) und für die dahinter (Richtung Westen) liegenden Gebäude bei 51-54 dB(A). Dort und in den abgeschirmten Freibereichen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) damit eingehalten. An der Westfassade sind keine offenbaren Fenster (und damit keine Immissionsorte) zulässig.

Die Belange des Lärmschutzes sind damit abschließend durch den Bebauungsplan gelöst. Schutzmaßnahmen an der Bahnstrecke oder sogar Pflichten für den Bahnbetrieb ergeben sich damit nicht.

Die Festsetzung A.2.2.1 wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt und wie folgt neu gefasst:

**Im Geltungsbereich des Sondergebietes sind unter Beachtung der Bahnbetriebszwecke Parkplätze und öffentliche und private Erschließungsstraßen zulässig“.**

Die zwingende Berücksichtigung des Bahnbetriebszwecks, insbesondere für die Erdgeschoss-Parkplätze (Bahnparkplätze) mit seinen Zufahrten ist Grundvoraussetzung für die festgesetzte Errichtung eines Parkdecks (Stockwerksparken). Diese sog. Bahnverträglichkeit ist zwingende gesetzliche Voraussetzung (vgl. § 38 BauGB, Fachplanungsvorab) und hat im Rahmen der Vorhabensplanung Berücksichtigung zu finden. Damit ist der Festsetzungsergänzung nur eine textliche Klarstellung dieser bestehenden Pflichten.

Die Beteiligung der DB AG als betroffener Träger öffentliche Belange ist erfolgt.

## **2.7 Deutsche Bahn AG vom 18.04.2024**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. a. Verfahren:

Dem o.g. Bebauungsplan kann von Seiten der DB InfraGO AG nicht zugestimmt werden, da die aktuellen Planungen des Projektes ABS 36 Brenner-Nordzulauf der DB InfraGO AG in Konflikt zu dem o.a. Verfahren stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht nach aktueller Planung seitens des Projektes ABS 36 in Konflikt zu der bei Grafing Bahnhof geplanten Trassenführung der ABS 36.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der exakte Umgriff der Eisenbahnplanung im gegenwärtigen Verfahrensstadium (Vorplanung) noch nicht abschließend festgelegt ist. Dieser wird erst mit Vorliegen der beim Eisenbahnbundesamt vorzulegenden Genehmigungsplanung feststehen. Dennoch ist bereits jetzt erkennbar, dass eine rechtliche Betroffenheit der Eisenbahnplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans in jedem Fall gegeben sein wird.

Das Projekt Brenner-Nordzulauf (BNZ) ist Teil des transeuropäischen Skandinavien-Mittelmeerkorridors, der vom Süden Finnlands bis nach Malta reicht. Das Projekt liegt auf der Achse München - Verona und ist damit Bestandteil der nördlichen Zulaufstrecke zum Brenner Basistunnel. Als Bestandteil des Transeuropäischen Kernnetzes ist der alpenquerende Achsenabschnitt München - Verona von größter strategischer Bedeutung für den Verkehr in Europa. Gegenstand des Projektes ist der Ausbau der vier Gleise zwischen München-Trudering und Grafing und der Neubau einer zweigleisigen Hochleistungsstrecke für Mischverkehrsstrecke von Grafing über den Bereich Ostermünchen/Großkarolinenfeld und einer Umfahrung Rosenheim sowie den Bereich Brannenburg bis Kiefersfelden (Grenze D/A) und anschließend weiter in Österreich bis Schaftenau.

Nach aktuellem Planungsstand gibt es Konflikte/Hinweise zwischen der geplanten Berufsschule und dem geplanten Ausbau der Bahnstrecke mindestens in den folgenden Bereichen:

**a) der Führung und Ausgestaltung des bahnparallelen Grabens**

Sowohl durch die beiden Neubaugleise als auch die Verlängerung der Personenunterführung ist es erforderlich im Zuge der Planungen des Brennernordzulaufs den bestehenden Graben zwischen Bahn und Zufahrt zur P+R Anlage/St 2351 nach außen (Westen) zu verlegen und für ein Rückhaltevolumen der neu anfallenden Gleiswässer aufzuweiten. Den aktuellen Planungsstand entnehmen Sie den angehängten Lageplänen. Die kombinierte Einleitung in die anschließende Vorflut Urtelbach ist dann planerisch zu überprüfen. Durch die geplante Verlegung des Grabens gerät dieser in Konflikt mit dem aktuellen Bebauungsplan.

**b) der Neugestaltung des südlichen Bahnsteigzugangs (siehe auch Punkt a)**

Aus dem aktuellen Planungsstand Vorplanung ist ersichtlich, dass der bestehende südliche Bahnsteigzugang unter den Neubaugleisen liegt und der Bahnsteigzugang deshalb abgerissen und weiter in Richtung der P&R-Anlage barrierefrei neu errichtet werden muss. Dies hat zur Folge, dass die erste Parkreihe der P+R Anlage aufgelöst und die Zufahrt entsprechend angepasst werden muss. Dies ist im Bebauungsplan nicht ersichtlich.

**c) der Gestaltung der Kreuzung Grafinger Straße (St2351) mit der Straße „Am Oberholz“**

Zwischen der bestehenden Eisenbahnüberführung an der Grafinger Straße und der Straße „Am Oberholz“ ist für die beiden Neubaugleise ebenfalls eine Eisenbahnüberführung notwendig.

Hier ist ein Konflikt hinsichtlich der Neugestaltung der Verkehrsführung sowohl bei der Staatsstraße 2351 als auch der Straße „Am Oberholz“ ersichtlich. Durch die Aufweitung der Zufahrt sollten Sichtweiten auch im Hinblick auf die neu zu errichtende Eisenbahnüberführung überprüft und ggf. der Bebauungsplan angepasst werden.

**d) Baustellenzufahrt Brennernordzulauf**

Für die Baumaßnahme vors. Anfang der 2030er Jahre wird es erforderlich sein, dass die Zufahrt zur Berufsschule an der St 2351 ebenfalls für den Baustellenverkehr mit genutzt werden soll. Dies sollte auch uneingeschränkt, wie im heutigen Zustand gewährleistet werden.

**e) Geplante Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen**

Aus den Unterlagen des Bebauungsplanes geht hervor, dass der Kompensationsbedarf sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) z.T. auf der Eingriffsfläche selbst erfolgen sollen. Die Lage der Ausgleichsmaßnahme lässt sich den vorgelegten Plänen schematisch entnehmen. Für das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmenkonzept (Durchführung des Pflege- und Entwicklungsplans) wird eine Abstimmung mit dem Projekt BNZ für erforderlich gehalten, damit Konflikte mit der Planung des BNZ im Voraus vermieden werden können.

#### **f) des Regenrückhaltebeckens mit Vorflut (siehe auch Punkt a)**

Aus den Unterlagen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass das Rückhaltbecken im nördlichen Bereich angrenzend an die P+R Anlage errichtet werden soll. Für die Ausgestaltung der zwei geplanten Regenrückhaltebecken ist eine Abstimmung mit dem Projekt BNZ erforderlich, damit Konflikte mit der Planung des BNZ im Voraus vermieden werden können.

#### **g) Lage der Gleise der Neubaustrecke**

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan geben die Lage der Neubaugleise nicht oder nur unzureichend wieder. Das südliche Neubaugleis liegt etwa 16 -18 Meter von der Straße „Am Oberholz“ entfernt.

Die obengenannten Punkte sehen wir als Hauptkonflikte, die den Widerspruch zum Bebauungsplan begründen.

Insbesondere zu den Themen, wie die Überbauung der P+R Anlage, die Ausgestaltung und Lage des Regenrückhaltebeckens sowie die Gestaltung der Zufahrt zur Berufsschule, bedarf es einer Abstimmung mit dem Projekt BNZ. Für den weiteren Abstimmungsprozess senden wir Ihnen den aktuellen Planungsstand vom 29.12.2023 zu. Bitte wenden Sie sich für eine Abstimmung an die DB InfraGO AG, Herrn Steinhardt,  
Mail: [Tom.Steinhardt@deutschebahn.com](mailto:Tom.Steinhardt@deutschebahn.com).

Sollten die obengenannten Punkte eingearbeitet werden ist eine Zustimmung seitens DB InfraGO AG denkbar. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es sich immer noch um einen sehr frühen Planungsstand handelt, welcher sich im direkten angrenzenden Bereich nochmals ändern kann. Es sollte auf jeden Fall von einer Bebauung der P+R Anlage im östlichen Bereich abgesehen werden, bis die Planungen zur Planfeststellung eingereicht wurden.

Da der Brenner-Nordzulauf im Bundesverkehrswegeplan 2030 unter der Projekt-Nr. 2-009-V03 als vordringlicher Bedarf gelistet wurde und auch im Bedarfsplan für die Bundesschienenwege aufgeführt wurde, kann von Seiten der DB InfraGO AG nicht riskiert werden, die Planungen, die im Auftrag des Bundes erfolgen, dem Bebauungsplan anzupassen. Aus diesem Grund muss vorliegend der Widerspruch gegen den Bebauungsplan erfolgen. Danach können öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, dem Flächennutzungsplan als auch dem Bebauungsplan widersprechen. Bei der DB InfraGO AG handelt es sich um einen öffentlichen Planungsträger, da hiervon auch Eisenbahninfrastrukturunternehmen erfasst sind, die als bundeseigene Unternehmen der Deutschen Bahn AG im Auftrag des Bundes für den Erhalt und Ausbau des Schienennetzes zuständig sind. Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

#### **Infrastrukturelle Belange**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahme dauerhaft sichergestellt sein.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

### **Immobilienpezifische Belange**

Bei dem in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstück 556/64 der Gemarkung Nettelkofen, handelt es sich um bahneigenen Grundbesitz. Eine Teilfläche des Flurstücks 556/64 der Gemarkung Nettelkofen, wird der Stadt Grafing von der DB AG mittels Gestattungsvertrag (12.08.2021, Lw\_MÜN\_1654\_2021) für die Verbreiterung der Straße „Am Oberholz“ zur Verfügung gestellt. Ein Verkauf der Fläche wurde aufgrund des Brennernordzulaufs abgelehnt.

Bei dem Flurstück 556/64 der Gemarkung Nettelkofen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung durch die o.g. Flächennutzungsplanänderung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Das Flurstück 556/64 der Gemarkung Nettelkofen ist daher in Gänze als Bahnanlage darzustellen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Flurstücke 232/4, 234/4 und 232/8 (alle Gemarkung Nettelkofen) innerhalb des Planungsumgriffes zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, jedoch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage (Stand- und Brandsicherheit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA-Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035). Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die offenen Punkte aus dem Bau- und Finanzierungsvertrag aus 2008 bzgl. des ausstehenden Grundstücksübertrages zwischen der Stadt Grafing und der DB InfraGO AG (ehemals DB Station&Service AG) vorab einvernehmlich zu klären sind.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei ,DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz und der Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

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 Bau durchführung, zu gewährleisten.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne grenzen im Süden an eine Bahnbrücke an. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Bahnbrücke bei eventuellen Arbeiten in diesem Bereich nicht beschädigt werden darf und der Druckbereich der Brücke nicht abgetragen werden darf (Flügelwände, Fundamente usw.).

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

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.

Anfallendes Regenwasser, Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Vorgegebene Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben ist nicht zulässig und bedarf einer gesonderten Prüfung.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.08.2023 die Belange der Deutschen Bahn AG inhaltsgleich vorgetragen. Diese Stellungnahme wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 24.10.2023 geprüft und vorläufig abgewogen. Der DB AG wurde das Prüfungsergebnis aus der vorzeitigen Behördenbeteiligung anlässlich der jetzigen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2024 zur Verfügung gestellt.

Neue oder andere abwägungsrelevante Belange wurden in der jetzt gegenständlichen erneuten Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) nicht vorgetragen. Die Stadt Grafing verweist deshalb auf die entsprechende Prüfung und Abwägung durch den Bau- und Werkausschuss am 24.10.24 und erklärt diese als abschließende Abwägungsergebnis.

#### **Kurz Zusammenfassung der Behandlung:**

- a) Ungeachtet der verkehrspolitischen Bedeutung hat das Bahnprojekt „Brenner-Nordzulauf“ im gegenwärtigen Verfahrensstadium (vor dem Antrag auf Planfeststellung) keine planungsrechtliche Vorrangposition gegenüber der gemeindlichen Bauleitplanung. Erst der wirksame Planfeststellungsbeschluss als Verwaltungsakt schafft den Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB (vgl. BVerwG 14.11.2012).
- b) Vor Wirksamwerden des Planfeststellungsbeschlusses gilt vielmehr das Prioritätsprinzip, wobei der jeweilige Planungsträger im Falle einer Planungskollision die jeweiligen Interessen der konkurrierenden Planung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen hat. Ein - mit dem Vorentwurf jetzt auch hinreichend konkretisiertes und verfestigtes - Fachplanungsvorhaben (Brenner Nordzulauf) muss von der Stadt in der Planabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden (vgl. BVerwG 05.11.2002 und 14.11.2012). Auf eine Zustimmung der Deutschen Bahn, wie sie in der Stellungnahme verweigert wurde, ist die Stadt Grafing b.M. also nicht angewiesen. Auch ein Widerspruchsrecht, wie es § 7 BauGB allein für den Flächennutzungsplan vorsieht, besteht für Bebauungspläne nicht.
- c) Die Planungen zum Brenner Nordzulauf wurden im Bereich von kollidierenden Raumansprüchen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Hierfür wurde der Bahnplanung folgend das Regenrückhaltebecken außerhalb des Trassenbereiches der Schienenneubaustrecke verlegt.

Vor Allem wurde auf die ursprünglich geplante und auch im Flächennutzungsplan dargestellte Überbauung des gesamten Bahnparkplatzes mit einem Parkdeck verzichtet. Der jetzige Bebauungsplan setzt im Planteil „SO Parkplatz“ nur noch auf der westlichen Hälfte eine Bebauung mit einem Parkdeck fest. Diese Baufläche, die in einem Abstand von 50 m! zum äußeren Rand des Bahngrabens und ca. 60 m entfernt von der neuen Schienenstecke liegt, kollidiert ungeachtet aller noch bestehenden Ungenauigkeiten gesichert nicht mit der Bahnplanung.

- d) Bisher waren die für den Bebauungsplan notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht abschließend festgelegt. An den gebietsinternen Ausgleichsflächen hat sich nichts geändert; es handelt sich um die 10 m breite Randeingrünung um die Schulbaufläche und der Ersatzaufforstungsflächen im Süden der Schulbaufläche. Entfernung zur Ausbauplanung „BNZ“: mindestens 100 m. Innerhalb dieser Flächen wird auch die CEF-Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) für das Haselmausvorkommen ausgeführt.

Die externen Ausgleichsflächen liegen ca. 4,5 km entfernt im Attetal und dort wiederum 1,5 km entfernt von der Neubaustrecke. Auch diese Flächen berühren die Bahnplanung nicht.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan nur den vorhandenen Zustand fest!

Insbesondere enthält er im Bereich des Parkplatzes und der Bahnsteigzugangs exakt nur diejenigen Inhalte, die im Planfeststellungsbeschluss nach § 18 AEG vom 04.09.2008, Az.: 61130Pap(5510-37,346-37,944) festgelegt sind (sog. wiederholende Festsetzung). Änderungen zu dieser Planfeststellung, wie sie jetzt in der Stellungnahme verlangt werden, sind der Stadt Grafing b.M. sogar durch die gesetzliche Bindung (Fachplanungsvorbehalt; § 38 BauGB) untersagt.

Der geforderten Anpassung des Bebauungsplanes an die Bahnplanung wird nicht entsprochen. Zum einen besteht eine gesetzliche Bindung gegenüber dem o.g. Planfeststellungsbeschluss. Zum andern besteht auch keinerlei Bedürfnis (Planungserfordernis, § 1 Abs. 3 BauGB), dass die Stadt Grafing Flächen der künftigen Bahnplanung freihält und diese im Bebauungsplan festzusetzen.

So würde es bedeuten, dass die Stadt Grafing b.M. Straßenflächen auf Grundstücken Dritter festsetzt. Dieser Eigentumseingriff ist durch die gemeindliche Bauleitplanung nicht gerechtfertigt, noch dazu nur auf der Grundlage des bloßen Vorentwurfs für die Bahnstrecke (vgl. dazu: BayVGH 30.11.2020; Mangel der Planungserforderlichkeit bei fehlender Absehbarkeit der zeitnahen Umsetzung). Das gilt auch für den zusätzlich ausgelösten Eingriff in Waldflächen und den dort betroffenen geschützten Artenvorkommen (Haselmaus). Alle diese Planungskonflikte hat die Bahn im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren selbst zu lösen.

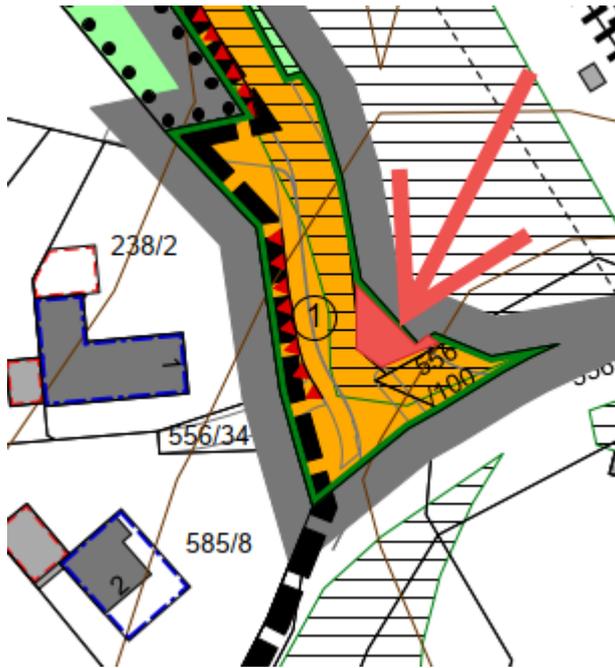
Der Bebauungsplan schafft jedenfalls keine tatsächlichen Konflikte (baulichen Veränderungen) und auch keine rechtlichen Hürden für die Bahnplanung. Das Fachplanungsrecht (Planfeststellung, § 18 AEG) ist an den Bebauungsplan der Stadt wiederum nicht gebunden. Der künftige Planfeststellungsbeschluss ändert dann sowohl den Planfeststellungsbeschluss „Bahnparkplatz 2008“ als auch den jetzt zur Aufstellung kommenden Bebauungsplan, da dem Bebauungsplan dort nur der Rang eines einfachen öffentlichen Belangs zukommt (BVerwG 20.04.2005). Da aber in diesem Bereich keine Veränderungen (nur Bestand) festgesetzt wird, ergeben sich keine Erschwernisse oder Hindernisse für die Bahnplanung

Die in der Stellungnahme dargelegten Konflikte und Kollisionen zwischen Bahnplanung und gemeindlicher Bauleitplanung bestehen also an keiner Stelle. Die Stellungnahme wird damit insgesamt zurückgewiesen

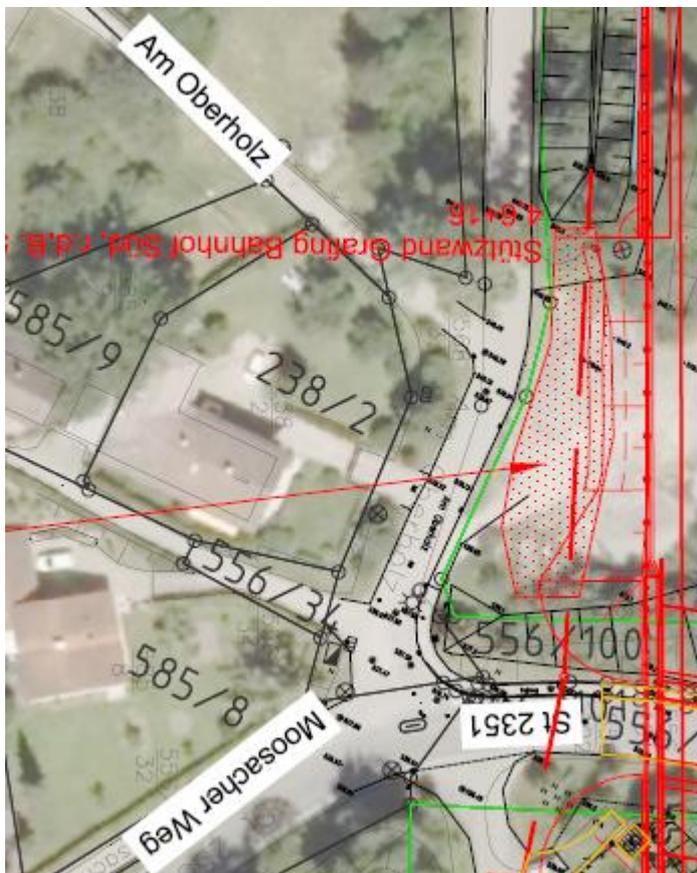
Die Anforderungen zum Bauen in Bahnnähe und die infrastrukturellen Belange werden bei der späteren Bauausführung berücksichtigt. Diese sind für die Bauleitplanung selbst nicht abwägungsbeachtlich.

Hinsichtlich der immobilienpezifischen Belange:

Die mit Gestattungsvertrag gesicherte Teilfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> aus dem Bahngrundstück Fl.Nr. 556/64 der Gemarkung Nettelkofen dient dazu, die Verbesserung der dortigen Straßen-Einmündung zu verbessern. Der Bebauungsplan setzt daraus nur eine Teilfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> als Straßenfläche fest.



Diese geringe Inanspruchnahme der nasenartig vorspringenen Bahngrundstücks steht auch nicht im Konflikt mit dem Brenner-Nordzulauf. Der vorgelegte Vorentwurf sieht dort – jetzt ganz neu - eine Verlängerung des Bahngrabens vor mit dem Zweck der Regenrückhaltung (Retentionsbodenfilterbecken). Diese Flächen steht aber weiterhin nicht in Konkurrenz zur Straßenplanung und wurde auch insoweit schon mit den dortigen Planungsverantwortlichen aufeinander abgestimmt.



Die Einwendung wird zurückgewiesen. Die Festsetzung einer Straßenfläche auf einer

Bahnfläche ist nicht bahnwidrig und widerspricht damit nicht dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Sie lässt die bestehende Anlage der Bahn in Ihrem Zweckbestimmung unangetastet (vgl. BVerwG 16.12.1988). Sollte sich daran durch die künftige Planfeststellung für den Brenner Nordzulauf etwas ändern, dann kommt dem künftigen Planfeststellungsbeschluss natürlich Vorrangwirkung zu. Gleichwohl wird auch dort die Bahn versuchen, beide Maßnahmen im Rahmen einer objektiven Planabwägung aufeinander abzustimmen.

Natürlich wird auch die Stadt bei der künftigen Planung der Straßenbaumaßnahme versuchen, die Inanspruchnahme der Bahnfläche weitestgehend zu minimieren oder vollständig darauf zu verzichten. Bei einer vorhandenen Breite des Straßengrundstücks von 11 m bestehen hier Planungsspielräume. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch kein Anlass und auch keine Verpflichtung, den Bebauungsplan zu ändern.

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 232/4 der Gemarkung handelt es sich um den Bahnparkplatz (P+R-Anlage), bei dem Grundstück Fl.Nr. 234/4 um eine öffentliche Gemeindestraße und bei der Fl.Nr. 232/8 um eine Regenrückhaltegrube (Grünfläche) seitlich der Gemeindestraße. Diese Flächen sind im Eigentum der Stadt Grafing b.M. und waren auch noch zu keiner Zeit im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Hinsichtlich des Bahnparkplatzes ist die Überplanung mit einem Parkdeck hinsichtlich der Bahnkonformität der Planung abgestimmt (EBA-Nürnberg, 23.06.2020). Die Aufstockung mit einem Parkdeck steht dem Bahnzweck (ebenerdiger Parkplatz) nicht entgegen.

Ohne jeden Bezug zum Bebauungsplan für die Berufsschule ist die Auseinandersetzung zwischen der Deutschen Bahn AG und der Stadt hinsichtlich eines Übereignungsanspruches für das Grundstück Fl.Nr. 232/4 der Gemarkung Nettelkofen. Aufgrund der fehlenden notariellen Beurkundung ist die Übertragungsverpflichtung des Bau- und Finanzierungsvertrages vom 14.03.2008 formnichtig. Derzeit wird mit dem Büro des DB-Vorstandsmitglieds Personal und Recht, Herrn Martin Seiler, ein auf die Laufzeit der förderrechtlichen Zweckbindungsdauer (25 Jahre) befristetes Erbbaurecht oder einer befristeten Benutzungsdienstbarkeit verhandelt, jedoch bisher ohne Ergebnis. Jedenfalls ist dieser vertragsrechtliche Konflikt ohne jeden Bezug für den Bebauungsplan. Ob jemals eine einvernehmliche Klärung in dieser Streitsache gelingt, ist ohne jede Bedeutung für den Bebauungsplan und dessen Umsetzung.

## **2.8 Landkreis Ebersberg, Hochbau, vom 19.04.2024**

Der Landkreis Ebersberg – Kreishochbau und Liegenschaften nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung mit nachfolgender Begründung Stellung und bittet um Umformulierung des Abschnitts 10.4 zum Thema Artenschutz wie am Dienstag, den 16.04.2024 telefonisch besprochen haben:

*10.4 Als Ersatz für die Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus auf der Waldfläche Fl.Nrn. 234/8 und 236 der Gemarkung Nettelkofen durch die Anlegung der „Waldzufahrt“ und den Schul-Vorplatz ist auf den im Osten (angrenzend an Fl.Nr. 236/1) und Westen (angrenzend an Fl.Nr. 842 Gmkg. Bruck) festgesetzten Grünflächen (A.9.2,9.4) eine jeweils 10 m breite Baum-/Strauchhecke (3-reihig bepflanzt) anzulegen. ~~Der Beginn der Bauarbeiten~~ Die Gehölzentnahme, und Nutzung der Waldzufahrt, darf frühestens 5 Jahre nach Anlegung der Ausgleichsmaßnahme erfolgen.*

## **Beschlussvorschlag:**

Bereits im Zuge der Abwägung zur naturschutzfachlichen Stellungnahme wurde die Festsetzung A.10 geändert. Dabei wurde klargestellt, dass der aufschiebend bedingte Baubeginn allein die Gehölzentnahme für den Schul-Vorplatz und den Ausbau der Waldzufahrt betrifft, also Eingriffe im jetzigen Lebensraum der Haselmaus. Der Baubeginn des Schulzentrums und des Parkdecks bleibt davon völlig unberührt und ist ohne jede zeitliche Einschränkung zulässig.

## **2.9 Landkreis, Abfallwirtschaft vom 04.04.4024**

### **Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Berufsschulzentrum“ und das „Sondergebiet Bahn- und Schulparkplatz (Parkdeck)“ in Grafing-Bahnhof westlich der Bahnstrecke**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhalten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht.
- Für die Abholung der Abfallfraktionen sind folgende Regelwerke und Bestimmungen zu beachten, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021) sind hinreichend zu berücksichtigen.
- Es ist zu überlegen, eine neue Wertstoffinsel zu errichten. Hierbei sind die Abstandsflächen und die Vorgaben der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

### **Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Außenbereichssiedlung Pierstling“; Bekanntmachung der Internetveröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollte

- berücksichtigt werden, dass die Haushalte zu ihrer Restmülltonne auch eine Komposttonne erhalten, sofern keine Möglichkeit zur Eigenkompostierung besteht.
- Für die Abholung der Abfallfraktionen sind folgende Regelwerke und Bestimmungen zu beachten, insbesondere Bestimmungen zum Arbeitsschutz (DGUV Regel 114-601, Stand: Oktober 2016 sowie DGUV Information 214-033, „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ Stand: September 2021) sind hinreichend zu berücksichtigen.

### **Generell gilt für die beiden Vorgänge:**

Abfälle die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:

1. Inertes Material:  
Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.
3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide". Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08.2017 ist zu beachten.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung über den Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, worunter auch Abstellplätze für Abfallbehälter zählen. Diese sind damit gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt gleichermaßen auch für den einfachen Bebauungsplan „Pierstling“. Damit obliegt es dem künftigen Bauherrn (für die Berufsschulde dem Landkreis Ebersberg), in ausreichender Größe und Anzahl und an geeigneter Stelle die Abfallbehälter unterzubringen. Weitere Festsetzungen sind damit nicht erforderlich.

Auch eine zentrale Wertstoffsammelstelle kann der Landkreis jederzeit auf dem Baugrundstück errichten. Für eine zentrale – gemeindliche – Wertstoffsammelstelle besteht jedoch kein Bedarf. Für eine Benutzung durch die Allgemeinheit ist der Standort nicht geeignet und auch im Hinblick auf den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr dort ungünstig gelegen. Ortsteilbezogen besteht in Grafing-Bahnhof mit der großen Wertstoffsammelstelle beim Bahnparkplatz Ost ohnehin kein Bedarf. Eine zusätzliche Wertstoffsammelstelle für die zu einem Großteil nicht ortsansässigen Bahnparkplatzbenutzer ist nicht im Sinne der Stadt Grafing b.M.

Die Beachtung der Regelungen und Vorschriften für die Abfallbehandlung richten sich an den künftigen Bauherrn und ausführenden Bauunternehmen. Für den Bebauungsplan besteht kein Regelungsbedarf.

## **2.10. Landratsamt Ebersberg, Staatliches Gesundheitsamt vom 13.03.2024**

Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

- § 17 (1) TrinkwV und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.): Mit dem Wasserversorger ist zu klären, ob das Versorgungs- und Speichervolumen entsprechend der a.a.R.d.T. für diesen zusätzlichen Bauabschnitt ausreichend vorhanden ist um die Versorgung mit Trinkwasser zu gewährleisten.
- Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:
  - Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen
  - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
  - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
  - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnendie Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen, sowie dem Wasserversorger

### **Beschlussvorschlag:**

Das Baugebiet wird durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Grafing b.M. erschlossen. Die Versorgungskapazitäten sind durch die bewilligten Entnahmemengen der gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen (Aiterndorf, Hochholz, Elkofen) gesichert, ebenso die Netzkapazitäten für die örtlichen Versorgungsleitungen ausreichend.

Das Baugrundstück unterliegt den Regelungen der örtlichen Wasserabgabebesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw.

durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet.

**Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, zumal die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage auch vom Vorhabensträger nicht beabsichtigt ist.**

## **2.11 BUND Naturschutz vom 07.04.2024**

Im **Bebauungsplan Textteil** vom 24.10.2023 heißt es unter Punkt 6.1.1 "Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingegrückt sind. Die Ausführung der Dachflächen als extensive Gründächer wird empfohlen."

Der BN fordert für den **Bebauungsplan** den Punkt 6.1.1 um einen weiteren Satz zu ergänzen: "Soweit Dachflächen aber nicht zur Regenwasserrückhaltung als Gründächer ausgeführt werden. ist für diese Dächer eine Solarnutzungspflicht festzuschreiben."

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Grafing b.M. hat im Rahmen einer Grundsatzentscheidung (Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 26.11.2019) festgelegt, dass bei allen Bebauungsplanaufstellungen eine Solarpflicht geprüft wird.**

**Die Solarpflicht ist damit im Rahmen der Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB) im jeweiligen Einzelfall zu bewerten. Dafür wurde bislang konsequent auch für alle Bebauungspläne für Wohnbaugebiet die Solarpflicht festgesetzt. Damit hat sich mit der seit 2023 in Art. 44a BayBO geregelten landesgesetzlichen Solarpflicht nichts geändert, da dort für Wohngebäude nur eine „Soll-Regelung“ getroffen wurde, die zudem erst ab 01.01.2025 gilt.**

**Anders bei Nicht-Wohngebäuden. Hier bestimmt Art. 44a Abs. 2 Nr. 2 BayBO seit 01.01.2023 die gesetzliche Verpflichtung für Neubauten, dort Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben. Aufgrund der für den Schulbau und den Bau des Parkdecks geltenden gesetzlichen Solarpflicht hat die Stadt Grafing b.M. von einer satzungsrechtlichen Regelung (Bebauungsplan) abgesehen. Diese ist nicht mehr erforderlich.**

## **2.11 Bayernwerk Netz GmbH vom 18.03.2024**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben 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.

### **Kabel**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### **Kabelplanung(en)**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen

Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

### **Transformatorstation(en)**

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf muss die Errichtung der neuen Transformatorstation im Planungsbereich

entweder durch die Bayernwerk Netz GmbH oder durch den Anschlussnehmer erfolgen. Bei einer Errichtung der Transformatorstation durch die Bayernwerk Netz GmbH benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Grafing b.M.. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung werden die Anforderungen an den Schutz, den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz gewährleistet. Die Erschließungsplanung wird dann auch zeitgerecht mit den Bayernwerken abgestimmt und im Rahmen der Ausführung die bauliche und zeitliche Koordination mit Netzausbau sichergestellt. Die Straßenflächen sind hierfür gesichert und werden für die Verlegung der Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt.**

**Im Bebauungsplan wurde eine 100 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Diese Fläche wird im Rahmen des noch mit dem Landkreis Ebersberg (Bauherr der Schule und künftiger Grundstückseigentümer) abzuschließenden Erschließungsvertrag für den Netzbetreiber (Bayernwerk) mit Dienstbarkeit gesichert. Diese Trafofläche liegt neben einer öffentlichen Verkehrsfläche, die dann zeitgerecht mit den Erschließungsarbeiten - und damit vor Beginn des Schulbaus – zur Verfügung steht und auch dauerhaft günstig erreichbar ist.**

**Den vorgetragenen Anforderungen und Belangen ist vollständig Rechnung getragen.**

### 3. Verfahrensbeschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt
  - a) den qualifizierten Bebauungsplan „Berufsschulzentrum / Parkflächen in Grafing Bahnhof“ westlich der Bahnstrecke München-Rosenheim
  - b) den einfachen Bebauungsplan „Außenbereichssiedlung Pierstling“ zur Bestandserhaltung,  
in der Fassung des Entwurfs vom 24.10.2024 unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorausgegangenen Planabwägung beschlossenen (redaktionellen) Änderungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht dazu (Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffenen vorläufigen Abwägungsentscheidungen werden zum Abwägungsergebnis erklärt.
3. Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
4. Nach Ausfertigung des Bebauungsplanes ist der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
5. Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.
6. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und den DIN-Vorschriften, auf die der Bebauungsplan verweist, zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich zu machen.

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

**Anlagen:**

14			Begründung			24.10.2023
14		BPlan		Planteil		24.10.2023
14		BPlan		Textteil		24.10.2023
14			Umweltbericht.			24.10.2024
19	DB		Netz	Ausbauplan	BNZ	Nord
19	DB	Netz	Ausbauplan	BNZ	Nord2	