

## **genehmigte Niederschrift**

über die öffentliche 65. Sitzung des Gemeinderates Grafrath

am 22.07.2024

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 20:55 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

### **Anwesend waren:**

#### **1. Bürgermeister**

Markus Kennerknecht

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Karlheinz Dischl

Silvia Dörr

Monika Glammert-Zwölfer

Anton Hackl

anwesend ab 19:06 Uhr (ab TOP 3ö)

Dr. Hartwig Hagenguth

Josef Heldeisen

Dr. Gerald Kurz

Arthur Mosandl

Gabriele Oellinger

Dr. Maria Begoña Prieto Peral

Sybilla Rathmann

Martin Söttl

Alice Vogel

#### **Schriftführerin**

Renate Bucher

#### **Gäste**

Christian Schwander

stellvertr. Geschäftsführer Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum  
München – zu TOP 3ö

Andre Schwihel

Geschäftsführer ESB Erneuerbare Energien GmbH, München  
– zu TOP 4ö

### **Abwesend:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Manfred Heilander

entschuldigt

Maximilian Riepl-Bauer

entschuldigt

Karl Ruf

entschuldigt

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

## **Öffentliche Tagesordnung:**

- TOP 1 Bürgeranfragen
- TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse
- TOP 3 12. Änderung Flächennutzungsplan (Bereich "Märchenwald");  
a) Beratung und Beschlussfassung über die gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
b) Beschlussfassung über die Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;  
Beratung und Beschlussfassung
- TOP 4 Weitere Vorgehensweise der Kommunalen Wärmeplanung; Vorstellung der Konzeption der Energie Südbayern Erneuerbare Energien, Herr Andre Schwihel; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
- TOP 5 Genehmigung der Niederschrift vom 01.07.2024
- TOP 6 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
- TOP 7 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

## **Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:**

### **TOP 1 Bürgeranfragen**

Eine Bürgerin nimmt Bezug auf eine Pressemeldung, wonach auf Grafrather Flur ein Windrad errichtet werden soll und erkundigt sich nach dem aktuellen Stand.

Der Vorsitzende informiert hierzu.

---

### **TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Gemeinderat

- die Schreiner-Arbeiten zur Ausstattung des Mikro-Apartments im Erdgeschoss des Bahnhofgebäudes an die Firma Schreinerei Keckeis, 822272 Moorenweis, zum Angebotspreis von 22.322,02 Euro brutto, vergeben hat.
  - einer Nachtragsvereinbarung zum Kauf „Bahnhofsgebäude“, bezüglich einer Vereinbarung über die Park-and-Ride-Anlagen, zugestimmt hat.
- 

*GR Hackl betritt den Sitzungssaal. 19:06 Uhr*

---

### **TOP 3 12. Änderung Flächennutzungsplan (Bereich "Märchenwald"); a) Beratung und Beschlussfassung über die gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung b) Beschlussfassung über die Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beratung und Beschlussfassung**

*Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Christian Schwander, stellvertretender Geschäftsführer vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, anwesend. Herr Schwander hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.*

---

#### **Sachvortrag** (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

- a) Siehe Abwägungsvorschläge (Anlage)  
Herr Schwander vom PV München wird zur Sitzung anwesend sein und wird die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen erläutern.  
Hinweis: Die als Anlage eingestellten Planunterlagen (Text, Begründung, Umweltbericht) sind die im ersten Verfahrensschritt ausgelegten Unterlagen.  
Nach Beschlussfassung (meist nur redaktionelle Änderungen) wird der PV die neue Planfassung mit heutigem Datum vom 22.07.24 erstellen. Diese wird dann im nächsten Verfahren ausgelegt.
- b) Nach den Abwägungsbeschlüssen unter a) erfolgt die Billigung und die Beschlussfassung zum weiteren Verfahren (öffentliche Auslegung)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskostenübernahme durch die Evang. Kirche München aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Vertrages

## Beschlussvorschlag:

- a) Siehe Abwägungsvorschläge (Anlage)
- b) Der Gemeinderat Grafrath billigt den 12. Flächennutzungsplanänderungsentwurf mit den unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der Änderungsentwurf erhält das Fassungsdatum der heutigen Sitzung vom 22.07.2024. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

[Ende des Sachvortrags]

Ein Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende begrüßt den stellvertretenden Geschäftsführer, Herrn Schwander vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Der Vorsitzende erinnert an den bisherigen Sachverhalt.

Der Vorsitzende bittet Herrn Schwander nachfolgend die planerischen Sachverhalte der Hinweise und Einwände aus der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu erklären.

Herr Schwander fasst den Inhalt der jeweiligen Stellungnahme zusammen. Anschließend erhalten die Mitglieder des Gemeinderates die Gelegenheit Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Herrn Schwander beantwortet werden. Der Vorsitzende verliest die jeweilige Abwägung und den jeweiligen Beschlussvorschlag und lässt das Gremium hierzu abstimmen.

Zur Planung erfolgen vorab keine Fragen oder Anmerkungen.

[Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Wesentliche Anmerkungen sind unter „Anmerkungen aus dem Gremium:“ in grün inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben. Die jeweiligen Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse wurden rot eingefügt.]

## Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Verfasser	Datum	Art
1	Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung	04.03.2024	Hinweise
2	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung	19.03.2024	Hinweise
3	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung	20.03.2024	Hinweise
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	06.03.2024	Hinweise
5	Wasserwirtschaftsamt München	08.03.2024	Einwendungen
6	Deutsche Bahn AG Immobilien	22.02.2024	Hinweise
7	Eisenbahn Bundesamt	23.02.2024	Hinweise
8	Bund Naturschutz in Bayern	22.03.2024	Einwendungen
9	Regionaler Planungsverband München	21.03.2024	Ohne Einwände
10	Staatliches Bauamt Freising	22.03.2024	Ohne Einwände

11	Vodafone	22.03.2024	Ohne Einwände
12	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	13.03.2024	Ohne Einwände
13	Handwerkskammer für München und Oberbayern	22.03.2024	Ohne Einwände
14	Schulverband Grafrath	19.02.2024	Ohne Einwände
15	Gemeinde Schöngiesing	19.02.2024	Ohne Einwände
16	Gemeinde Kottgeisering	19.02.2024	Ohne Einwände
17	Gemeinde Inning am Ammersee	22.02.2024	Ohne Einwände

## A Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

### 1. Regierung von Oberbayern

---

#### Stellungnahme

##### **Planung**

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt auf einem Areal (ca. 2,5 ha) im Nordwesten des Gemeindegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Moorenweiser Straße, im Süden durch die Villenstraße Nord und im Westen durch den Finkenweg begrenzt und wurde in den 1960er Jahren als Erlebnispark genutzt. Seitdem liegt es weitgehend brach. In der vorliegenden Planung ist auf dem Areal Wohnungsbau eine Seniorenwohnanlage sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Im Jahr 2015 wurde für das sog. Areal „Märchenwald“ der Aufstellungsbeschluss für eine Wohnbebauung im südlichen Bereich gefasst. Die Planungen wurden nicht weiterverfolgt. Im März 2019 wurde durch die Gemeinde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Im Dezember 2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal „Märchenwald“ nach §13 b BauGB gefasst. Das Verfahren wird nun in ein Regelverfahren übergeleitet, der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der südwestliche Bereich ist bereits als Wohnbaufläche, dargestellt. Zur Umsetzung o.g. Planung soll nun ein Großteil der Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Weiterhin wird eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstückes Fl.Nr. 1206 als Grünfläche dargestellt.

##### **Erfordernisse und Bewertung**

###### Natur und Landschaft

Im Norden grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Nr. 11.1 Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“ an. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 14 BI 1.2.1 G).

Die Gemeinde Grafrath ist umgeben vom Regionalen Grünzug „Nr. 2 Schöngeisinger Forst/ Maisacher Moos/ tertiäres Hügelland bei Dachau“. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Sie dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (vgl. RP 14 BII 4.6.1 Z).

In der Planung werden die Belange des Vorbehaltsgebietes und des Grünzuges berücksichtigt, indem im Norden des Planungsgebietes eine Grünfläche dargestellt wird, die einen verträglichen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Waldfläche schaffen soll.

Das Planungsgebiet liegt an einer Biotopverbundachse. Durch ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern (vgl. RP 14 BI 1.3.2 Z, LEP 7.1.6 Z). Dieser ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen (vgl. RP 14 BI 1.3.3 Z). Die Biotope befinden sich nordöstlich außerhalb des Planungsgebietes und sind nicht von der Planung betroffen. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch o.g. Planung ist unwahrscheinlich.

#### Soziale Strukturen

Die Planung einer Seniorenwohnanlage ist im Sinne des demographischen Wandels zu begrüßen (vgl. LEP 1.2.1 Z, LEP 8.1 Z). Ebenso wie die Bereitstellung einer Kinderbetreuungseinrichtung (vgl. LEP 8.3.1 Z).

#### **Ergebnis**

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung grundsätzlich nicht entgegen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

## **2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung**

---

### **Allgemeines**

Der vorliegenden Planung ging im Dezember 2019 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB voraus. Grundsätzlich könnte das Verfahren, da es vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde, auch im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB abgeschlossen werden (bei Fassung des Satzungsbeschlusses bis 31.12.2024), wenn die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. § 215a BauGB). Die Gemeinde Grafrath entschloss sich aber zur Durchführung eines Regelverfahrens für die Änderung des

Flächennutzungsplanes. Es wird daher empfohlen, das Bebauungsplan-Verfahren ebenso im Regelverfahren weiterzuführen.

In Nr. 1 des Umweltberichts wird darauf verwiesen, dass die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt. Ein entsprechender Entwurf des Bebauungsplanes liegt uns bisher nicht vor.

### **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummer 721/5 und eine Teilfläche der Flurnummer 1206 der Gemarkung Wildenroth und liegt am nördlichen Ortsrand Grafraths. Nordwestlich liegt innerhalb des Plangebiets das Gemeinschaftshaus für Jugendliche, westlich und nördlich grenzt das Gebiet an eine „Waldfläche“, die Teil des regionalen Grünzugs Nr. 2 „Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ ist. Südlich wird das Plangebiet teilweise durch die Erschießungsstraße „Villenstraße Nord“ und durch Wohnbauflächen (WA) und bestehende Bebauung begrenzt. Im Bereich der Moorenweiser Straße wird das Plangebiet nördlich und südlich auch von Allgemeinem Wohngebiet begrenzt. Die Villenstraße Nord verläuft zwischen dem überplanten Bereich und der Bahnlinie München-Buchloe.

Für das Plangebiet wurde von der Gemeinde Grafrath 2019 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet auf der Teilfläche der Flurnummer 1206 als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit einem „Bachverlauf“ und „Privaten Grünflächen“ und lediglich auf der Flurnummer 721/5 als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Die beabsichtigte Ausweisung von Flächen für größtenteils Wohnbebauung macht die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es wird beabsichtigt, den Änderungsbereich gem. vorliegendem Planentwurf künftig als „Allgemeines Wohngebiet“, „Flächen für den Gemeinbedarf“, „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ darzustellen.

### **Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan**

Nördlich des Plangebiets grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet und der Regionale Grünzug Nr. 2 „Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ an. Die Darstellung der Änderungsbereiche steht gem. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 04.03.2024 den Zielaussagen des Regionalplanes grundsätzlich nicht entgegen. Dem schließen wir uns an.

### **Ortsplanung**

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Änderung.

### **Begründung**

Es wird zur Vermeidung von Unklarheiten empfohlen, bei der Beschreibung des Plangebiets die betreffenden Flurstücksnummern anzuführen.

### **Abfallrecht**

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die von der 12. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Flurstücke der Gemarkung Wildenroth werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Klärung der Anforderungen zum Lärmschutz vorzulegen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

### **Wasserrecht**

Im Umweltbericht vom 22.01.2024 wird auf S. 18 zum Schutzgut Wasser Folgendes in der Bewertung beschrieben:

*„Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Gemäß Bodengutachten weisen die anstehenden bindigen Böden eine sehr geringe Durchlässigkeit auf. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Niederschlagswässer sind an eine gesicherte Vorflut anzuschließen, wofür ein eventuell vorhandener Regenwasserkanal genutzt werden kann. Hierfür ist jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf die Genehmigungsplanung wird verwiesen. Aufgrund von Eingriffen in das Bodenwassergefüge und Beeinflussung des Abflusses von Niederschlagswasser ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.“*

Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuweisen, das Wasserwirtschaftsamt München und die untere Wasserrechtsbehörde frühzeitig bei der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung miteinzubeziehen.

Wir möchten hierbei auch an unser Schreiben vom 04.04.2022 erinnern. Darin haben wir der Gemeinde Grafrath im Zuge des damaligen Bebauungsplans „Märchenwald“ beschrieben, dass das vorgelegte Entwässerungskonzept vom 15.12.21, ergänzt am 15.03.2022, von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.07.2000 (Az. 24-3-632-6 hei-fm) abgedeckt ist. Mit dem uns vorgelegten Entwässerungskonzept wird die Regenentwässerung des Baugebiets (gem. der damals vorliegenden Planung) sichergestellt und nachgewiesen, dass eine ausreichende Rückhaltung und Reinigung aus dem Gelände stattfindet. Auch mit dem geänderten Bebauungsgrad des Einzugsgebiets wird die Ableitungsmenge in den A-Sammler bzw. Jahrholzgraben beibehalten bzw. bei kleinen Regenereignissen verringert, sowie das eingeleitete Regenwasser vorgereinigt.

### **Straßenverkehrsamt**

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

### **Kreisstraßenverwaltung**

Nachdem keine Zufahrt zur Kreisstraße FFB 6 entsteht, bestehen keine Einwände gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Areal Märchenwald“. Unabhängig davon ist die Anbauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße FFB 6 bei der geplanten Bebauung einzuhalten.

## **Öffentliche Mobilität**

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist. Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

## **Abwägung**

### Allgemeines

Das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan "Märchenwald" hat inzwischen stattgefunden. Das Landratsamt Fürstfeldbruck wurde dabei ordnungsgemäß beteiligt.

### Begründung

Die betreffenden Flurstücks-Nummern werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

### Abfallrecht

Es bestehen keine abfallrechtlichen Bedenken. Hinweise zu auffälligen Verunreinigungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

### Immissionsschutz

Im Zuge des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans "Märchenwald" wurde vom Büro Accon Environmental Consultants (Bericht-Nr.: ACB-0221-9240/08) im Auftrag der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

### Wasserrecht

Im Zuge des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans "Märchenwald" wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Dieses weist nach, dass der Regenwasserabfluss für das Baugebiet sichergestellt ist. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis auf das Entwässerungskonzept ergänzt.

### Kreisstraßenverwaltung

Das Plangebiet befindet sich im Erschließungsbereich der Kreisstraße FFB 6. Die erforderlichen Abstände werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

## **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

## **Beschluss:**

**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung berücksichtigt. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

#### Stellungnahme

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFw6G i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen. Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

#### Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (Siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

-Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

-Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

-Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

-> Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

### Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

### **Verkehrsflächen & Zugänglichkeit**

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden. Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln. Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

### **Löschwasserversorgung**

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung. Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

-> Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen. Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

### **Abwägung**

Mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung werden Gemeinbedarfsflächen in allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Besonderen Gefahren, die von der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehen, sind nicht gegeben. Hinweise auf Löschwasserentnahmestellen, Verkehrsflächen und Zugänglichkeit von Flächen für die Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden im Bebauungsplan Märchenwald entsprechend behandelt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden im Bebauungsplan Märchenwald entsprechend behandelt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

## **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

---

### **Stellungnahme**

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Abteilung Baudenkmalpflege bestehen gegen die Änderung des FNP keine grundsätzlichen Einwände. Ob durch die geplante Neubebauung nördlich des bestehenden Baudenkmals Villenstraße Nord 33 eine Beeinträchtigung für das Baudenkmal zu erwarten ist, kann erst anhand von konkreten Planungen (insbesondere Position und Höhenentwicklung) beurteilt werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und insbesondere im

östlichen Bereich des Vorhabengebietes aufgrund der Nähe zum Baudenkmal einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG bedürfen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen nachrichtlich auf unser Schreiben im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Märchenwald“ (unser Az. P-2021-2411-1\_S2) vom 31.05.2021. Die dort formulierten denkmalfachlichen Hinweise bestehen vollumfänglich weiter.

**Abwägung**

Die denkmalfachlichen Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern, insbesondere aus der Stellungnahme vom 31.05.2021 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

## **5. Wasserwirtschaftsamt München**

---

Es wird auf die alte Stellungnahme vom 18.05.2021 verwiesen. Weitere Anmerkungen aus fachlicher Sicht bestehen nicht.

Stellungnahme vom 18.05.2021

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Umweltbericht wird in Nr. 1.3.4 auf das Schutzgut Wasser eingegangen. Hier wird auch die Niederschlagswasserbeseitigung kurz angesprochen. In der Baugrunduntersuchung wird in Nr. 6.4 festgestellt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Anfallendes Niederschlagswasser müsse deshalb über bestehende Regenwasserkanäle (A Sammler) abgeleitet werden. Wie bereits im Protokoll zum Scoping Termin am 20.09.2020 festgehalten, muss die Niederschlagswasserbeseitigung der versiegelten Flächen (z.B. Dachflächen) sowie der Verkehrsanlagen im Bebauungsplan näher dargestellt werden. Es ist eine Konzeption darzulegen, wie das anfallende Niederschlagswasser schadlos versickert/abgeleitet werden kann. Wichtig ist dabei, dass es aus fachlicher und auch rechtlicher Sicht umsetzbar ist. Falls beispielsweise in den Sammler A-eingeleitet werden soll, muss vorab geprüft werden, ob a) für den Sammler A eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und b) ob der Anschluss weiterer Flächen an den Sammler A von der bestehenden Genehmigung abgedeckt ist. Diese Nachweise liegen den Unterlagen nicht bei. Die Abwasserbeseitigung ist Teil der Erschließung. Aus diesem Grund ist die Erschließung des Planungsgebiets bislang nicht geklärt.

Altlasten:

Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht Nr. 1.3.2 Schutzgut Boden, Altlasten behandelt. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.09.2020 zur vorgelegten

#### Altlastenerkundung:

Das Untersuchungsgebiet wurde nur mit wenigen Aufschlüssen erkundet. Bei der Bodenmischprobe aus RKS 5 wurden stark erhöhte PAK Werte (39 mg/kg), bei der Bodenmischprobe aus den Bohrungen 1 und 2 wurden leicht erhöhte Zink (160 mg/kg) Werte festgestellt. Es sind möglicherweise weitere lokal begrenzte Bodenverunreinigungen vorhanden. Wie der Gutachter empfiehlt, sind im Fall von Aushubarbeiten die Auffüllböden zu separieren und chargenweise einer vollständigen Deklarationsanalytik zu unterziehen. Die Aushubarbeiten sind von einem Sachverständigen aus dem Altlastensektor zu begleiten. Die Kriterien für die verschiedenen Entsorgungswege sind im Verfüll-Leitfaden (Anlagen 2 und 3), der LAGA M 20 (1997, Tabelle II.1.2-1) oder der Deponieverordnung (Anhang 3, Tabelle 2) definiert. Bei Verdacht sind da über hinaus weitere Schadstoffe zu untersuchen, die nicht in diesen Regelwerken genannt sind.

#### Grundwasser:

Im Baugrundgutachten wird in Kap. 5 festgestellt, dass kein Grundwasser erkundet wurde. An einer Stelle (Bohrung 3) wurde Schichtenwasser erkundet. Der Gutachter stellt weiterhin fest, dass „Aufgrund der Bodenverhältnisse und des festgestellten Schichtwassers besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzereignissen ein lokales Auftreten von Schicht- oder Stauwasser oberflächlich oder in wasserwegsamem Bodenschichten oberhalb von Böden mit bindigen Geschäften zu erwarten ist.“

Wir empfehlen deshalb eine wasserdichte Ausführung aller in den Untergrund einbindenden Bauwerksteile bis zur Oberfläche (siehe Baugrundgutachten Nr. 6.3). Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die tiefer reichen und in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

#### Starkregenereignisse:

westlich des Planungsgebiets befindet sich die sogenannte Annahöhe. Wir empfehlen zu prüfen, ob eine Festsetzung oder Hinweis zum Umgang mit wild abfließendem Wasser eingefügt werden soll. Im BP Amperstraße/ Badstraße wurde beispielsweise unter Hinweis, Punkt II.2 ein vergleichbarer Hinweis eingefügt: „Mit wild abfließendem Oberflächenwasser ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind sämtliche unter Geländeoberkante einbindende Bauteile (Kellergeschosse, Lichtschächte, außenliegende Kellerzugänge, etc.) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen wird bis 15 cm (25 cm bei starker Hang/Muldenlage) über Geländeoberkante empfohlen. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Für Neubauten wird eine Höhenlage der Oberkante des Rohfußboden der mind. 15 cm über dem Gelände liegt empfohlen. Auf die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird hingewiesen.“

#### Verrohrtes Gewässer:

Im Umweltbericht wird in Nr. 1.3.4 erläutert, dass das Planungsgebiet von West nach Ost von einem verrohrten Gewässer durchflossen wird. Änderungen und Maßnahmen an diesem Gewässer müssen vorab dem Landratsamt Fürstfeldbruck mitgeteilt werden.

#### Allgemein:

Wir empfehlen die wasserwirtschaftlichen Belange auch in die Satzung aufzunehmen.

## Abwägung

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde hat ein Entwässerungskonzept erstellen lassen und mit der der Wasserschutzbehörde abgestimmt (siehe Stellungnahme LRA Fürstfeldbruck, Wasserrecht). Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Regenentwässerung des Baugebiets sichergestellt ist und nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Rückhaltung und Reinigung aus dem Gelände stattfindet. Das Ergebnis wird im Umweltbericht ergänzt.

Die Stellungnahmen Altlasten, Grundwasser, Starkregenereignissen und verrohrtem Gewässer betreffen die verbindliche Bauleitplanung und werden entsprechend behandelt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zu treffen.

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### Beschluss:

**Der Gemeinderat beachtet die Stellungnahme entsprechend der Abwägung. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

## 6. Deutsche Bahn AG Immobilien

---

### Stellungnahme

Bei dem Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

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

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

### Abwägung

Für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Märchenwald liegt eine Lärmstudie der Accon GmbH mit der Berichtsnummer ACB-0221-9240/08 vor. Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke im Süden und der Moorenweiser Straße im Osten belastet. Gemäß Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN

18005 an den der Bahn und der Straße nächstgelegenen Gebäuden, bzw. Gebäudefassaden, überschritten. Für die betroffenen Gebäude sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Für die FNP-Änderung sind keine Maßnahmen zu treffen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden im Bebauungsplan Märchenwald entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden im Bebauungsplan Märchenwald entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14            Nein: 0**

## **7. Eisenbahn Bundesamt**

---

### **Stellungnahme**

Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Areal Märchenwald“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing — Buchloe unmittelbar südlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen allerdings keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und die daraus resultierenden Bebauungspläne, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. §18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn- Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind,

unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

4.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

#### **Abwägung**

Die vorgesehene Umwidmung einer Gemeinbedarfs- in eine Wohnbaufläche beeinträchtigen nicht den Schienenverkehr. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen wurden gutachterlich erfasst und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Weitere Grundstücke, die der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterstehen, sind von der vorliegenden Planung nicht berührt.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

#### **Beschluss:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

## **Bund Naturschutz in Bayern**

---

### **Stellungnahme**

Generell gilt wie bei allen Bauplanungen, dass der Schaden, der durch den FNP und der sich daraus ergebende Ausweisung einer neuen Bebauung und der Versiegelung angestellt wird, nicht ausgleichbar ist. Auch dieses Baugebiet ist wieder eine Planung, die kein Umdenken in der Wohnbebauung erkennen lässt. Die Nachhaltigkeit der Planung wird nicht dargestellt. Die Annahme, dass eine Gemeinde kontinuierlich wachsen muss, sollte auch überdacht werden.

### **Zur Begründung:**

Bei „1. Anlass und Ziel der Planung“ heißt es:

Das Quartier im Märchenwald soll für Fußgänger und Bürger durchquerbar und erlebbar werden, wobei auf die teilweise sehr erhaltenswerten Bäume geachtet werden soll.“

Unsere Anregung: Da bisher im Plan nicht ersichtlich ist, wo und wie die Quartiersdurchquerung geplant ist (Fuß- und/ oder Radweg?), bitten wir um Konkretisierung.

Die Besucherlenkung in naturnahen Flächen muss frühzeitig geplant werden.

Dabei ist auf die Durchführbarkeit und Umsetzung besonders zu achten.

### **Zu den Festsetzungen:**

-Unter 2.1 Landesentwicklungsprogramm heißt es: „Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 sind für die vorliegende

Flächennutzungsplanänderung bedeutsam“

-Unter 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume: (G) „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert werden“

#### **Zum Umweltbericht:**

##### **Bei „Schutzgut Wasser“, „Beschreibung“:**

„Das Gelände im Änderungsbereich hat von Westen und Osten bis zur Mitte einen Höhenunterschied von ca. 2 m und fällt in der Mitte von Süden her um 4 m ab. Das Gelände wird in West-Ostrichtung von einem Bach durchflossen, der mit seinem Eintritt in den westlichen Grundstücksbereich verrohrt wurde, er speist einen Weiher. Neben der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein zweiter Weiher angelegt worden.“

##### **„Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut“:**

„Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Gemäß Bodengutachten weisen die anstehenden bindigen Böden eine sehr geringe Durchlässigkeit auf. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Niederschlagswässer sind an eine gesicherte Vorflut anzuschließen, **wofür ein eventuell vorhandener Regenwasserkanal genutzt werden kann.**

Hierfür ist jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Auf die Genehmigungsplanung wird verwiesen. Aufgrund von Eingriffen in das Bodenwassergefüge und Beeinflussung des Abflusses von Niederschlagswasser ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.“

Unsere Anregung: In nicht überbauten Bereichen des Plan-Gebietes sollen die offenbar nie genehmigten Verrohrungen des vorhandenen Bachs rückgängig gemacht werden.

#### **4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt:**

Unsere Anregung: Weil es zum ganzen Kapitel kaum konkrete Aussagen für die Umsetzung von Zielen, die über die Vermeidung von „artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen“ hinausgehen, gibt, bitten wir um Konkretisierung.

Wir halten zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen an Restbäumen zum Ausgleich von Baumverlusten als eine kaum taugliche Prothesenlösung, die dem tatsächlichen Verlust der Bäume nicht gerecht wird. Die Nistkästen müssen, solange sie hängen, jährlich mehrfach gepflegt werden, auch dafür braucht es Konzepte. Bäume haben eine viel weitergehende biologische Wirkung und Bedeutung als nur Nistplätze für Vögel zu sein. Wenn Bäume wegen der Bebauung gefällt werden, müssen Bäume nachgepflanzt werden. Das Fällen von Bäumen ab März muss auch bei dieser Planung verboten bleiben. Durch unsere Klimaveränderungen kommt es zu früheren Vogelbruten, oft schon ab Februar.

Bei Fällungen im Winter müssen die Bäume vorher untersucht werden, ob sie Winterquartiere für Fledermäuse, Siebenschläfer u.Ä. sind. Hecken und Bäume sind die Winterquartiere der Amphibien und Reptilien. Auch hier werden Schäden entstehen, die nicht ausgleichbar sind. Diese Liste an Beispielen soll nur zeigen, welche Konkretisierung im Einzelfall erforderlich ist.

#### **Abwägung**

##### Allgemeines

Die vorgelegte 12. FNP-Änderung bereitet aus Sicht der Gemeinde eine äußerst flächen- und ressourcensparende Wohnbebauung auf eine bereits baulich geprägten

Gemeinbedarfsfläche vor. Der Bedarf für Wohnbauflächen, insbesondere für Senioren wurde detailliert nachgewiesen. Die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs, der großen Wert auf Erhalt des wertvollen Baumbestandes und des Artenschutzes legt werden umgesetzt. Neben einem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grünfläche dargestellt und ein verträglicher Übergang zwischen der geplanten Bebauung, bestehenden Gehölzstrukturen und den angrenzenden Waldflächen geschaffen.

Das Plangebiet ist im Bestand stark durchgrünt und von zusammenhängenden, teils erhaltenswerten Baumbeständen geprägt. Um eine ausreichende Durchgrünung des neuen Quartiers im Rahmen einer klimafreundlichen Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Hecken und Gehölzen, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Waldflächen festgesetzt.

### Begründung

Das Plangebiet wird über zwei Stichstraßen, die von der Villenstraße Nord abzweigen, erschlossen, die in der Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen werden. Der Bebauungsplan Märchenwald setzt Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und verkehrsberuhigter Bereich fest. Eine flächenscharfe Festsetzung von Durchquerungen ist auf Ebene des FNP nicht möglich, hier wird auf den im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplan Märchenwald verwiesen.

### Festsetzungen

Im Vergleich zum rechtswirksamen FNP wurden über die bestehenden Gemeinbedarfsflächen keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die vorhandenen offenen Wasserflächen wurden erhalten, ebenso vorhandene Grün-, Wald und gutachterlich bestimmte erhaltenswerte Gehölzflächen.

### Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Es wird sichergestellt und nachgewiesen, dass eine ausreichende Rückhaltung und Reinigung aus dem Gelände stattfindet und die Ableitungsmenge in den A-Sammler bzw. Jahrholzgraben beibehalten bzw. bei kleinen Regenereignissen verringert, sowie das eingeleitete Regenwasser vorgereinigt wird. Eine Offenlegung des den A-Sammler bzw. Jahrholzgraben ist jedoch nicht vorgesehen.

### Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Im Auftrag der Gemeinde Grafrath wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch einen Baubiologen erstellt. Dabei wurden die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens bewertet. Die Untersuchung stellt die Ergebnisse der Übersichtsbegehung sowie der Kartierungen zu den Tiergruppen Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Reptilien und Amphibien dar und bewertet diese. Es ermittelt das zu prüfende Artenspektrum gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten gemäß Anlage 3 der Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Bayer. STMI (Stand 08/2018) und bewertet die zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen unter Berücksichtigung von möglichen Maßnahmen. Dies zeigt, dass die Gemeinde Grafrath die Belange des Artenschutzes umfassen berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien können im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) auch festgesetzt werden. Ebenso sind Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen sowie Hinweise zu den gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzeiten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand einer vorbereitenden

Bauleitplanung (FNP-Änderung). Daher wird auf den Bebauungsplan "Märchenwald" verwiesen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat weist die Stellungnahme entsprechend zurück. An der Planung wird festgehalten.

### Anmerkungen aus dem Gremium:

Aus dem Gremium wird der Sachverhalt zum „Schutzgut Wasser“ insofern richtiggestellt, dass es hier nicht darum gehe, einen 2. Weiher anzulegen. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Absatz „Schutzgut Wasser“ wird im letzten Satz folgendermaßen korrigiert/ergänzt: „Eine Offenlegung des A-Sammlers bzw. Jahrholzgrabens ist jedoch aufgrund des Wettbewerbsergebnisses nicht vorgesehen.“

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat weist die Stellungnahme entsprechend zurück. An der Planung wird festgehalten.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

### **Beschluss:**

- a) Siehe Abwägungsvorschläge (Anlage)
- b) Der Gemeinderat Grafrath billigt den 12. Flächennutzungsplanänderungsentwurf mit den unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der Änderungsentwurf erhält das Fassungsdatum der heutigen Sitzung vom 22.07.2024. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 14      Nein: 0**

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Schwander.

---

*Herr Schwander verlässt den Sitzungstisch und nimmt im Zuhörerbereich Platz.*

---

### **TOP 4      Weitere Vorgehensweise der Kommunalen Wärmeplanung; Vorstellung der Konzeption der Energie Südbayern Erneuerbare Energien, Herr Andre Schwihel; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**

---

*Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Andre Schwihel, Geschäftsführer der ESB Erneuerbare Energien, München, anwesend. Herr Schwihel nimmt am Sitzungstisch Platz.*

---

### **Sachvortrag** (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Entsprechend der Beschlussfassung in der Sitzung vom 10. Juni 2024 (auf die Beratung unter Tagesordnungspunkt 6 nichtöffentlicher Teil) wird Bezug genommen.

Die Energie Südbayern Erneuerbare Energien haben der Gemeinde Grafrath grundsätzlich angeboten, die kommunale Wärmeplanung abzuwickeln und in einer Konvoi-Lösung hierbei auch

günstige Angebote für die Mitgliedsgemeinden der VG Grafrath (Kottgeisering und Schöngeising) vorzunehmen.

Herr Schwihel als Geschäftsführer der Energie Erneuerbare Energien GmbH wird in der Sitzung zugegen sein und den Inhalt und Gegenstand der kommunalen Wärmeplanung präsentieren sowie für Fragen zur Verfügung stehen. Eine Beschlussfassung und Entscheidung über die Vergabe wird dann nach den Sommerferien vorgesehen sein.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Gemeinderat zur Kenntnis, Beratung und ggfs. Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt Herr Schwihel von der ESB Erneuerbare Energien GmbH (ESB) und bittet dieses das Leistungsspektrum der ESB im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung vorzustellen.

---

*Während der nachfolgenden Präsentation verlässt ein Mitglied des Gemeinderats vorübergehend den Sitzungssaal.*

---

Herr Schwihel erläutert daraufhin die Power Point Präsentation „Vorstellung kommunale Wärmeplanung mit ESB (22. Juli 2024)“ mit folgenden Inhalten:

- gesetzliche Grundlagen des Wärmeplanungsgesetzes
- Kernziele
- Kompetenz der ESB
- Arbeitsschritte der kommunalen Wärmeplanung
- Konzeptionelles Vorgehen

Anschließend beantwortet Herr Schwihel die Fragen aus dem Gremium.

Dabei informiert er im Rahmen der Thematik „Kommunale Wärmeplanung“ zur Verwendung bereits vorhandener Daten, zu seiner Einschätzung hinsichtlich möglicher „Wasserstoff-Gebiete“, zur Verantwortung der Kommune und einem möglichen Zusammenschluss mit den Nachbargemeinden. Die Forderung nach einer Auftaktveranstaltung für Bürger bewertet sowohl Herr Schwihel als auch der Vorsitzende für „zu früh“.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Schwihel.

Das Gremium nimmt die vorgetragenen Informationen zur Kenntnis.

---

*Herr Schwihel verbleibt am Sitzungstisch.*

---

**TOP 5      Genehmigung der Niederschrift vom 01.07.2024**

Die Niederschrift vom 01.07.2024 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

**Beschluss:**

**Die Niederschrift vom 01.07.2024 wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 13    Nein: 1      Enthaltungen: 0**

---

**TOP 6 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung**

Hierzu erfolgen keine Informationen.

---

**TOP 7 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates**

- Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende, dass das alte, defekte E-Bike der Gemeinde durch den früheren Wasserwart ausgesondert wurde.
  - Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße dringend die Hecke geschnitten werden müsse.  
Der Vorsitzende sagt zu, abzuklären, wer als Eigentümer hierfür zuständig ist.
- 

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:55 Uhr die öffentliche 65. Sitzung des Gemeinderates Grafrath.

Grafrath, 26.07.2024

Markus Kennerknecht  
Erster Bürgermeister

Renate Bucher  
Schriftführer/in