

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 66. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering

am 28.07.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	20:01 Uhr
Ende	21:59 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Kottgeisering

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Andreas Folger

Mitglieder des Gemeinderates

Franziska Baumgartner
Christian Bichler
Maria Klotz
Kirstin Kortländer
Katrín Kronenbitter
Marcus Lerner
Petra Mülitze
Stefan Schleibner
Alexandra Stumbaum
Sylvia Summerer
Manfred Ziegler

Schriftführerin

Christina Langosch

Gäste

Herr Garside, MSE Solar GmbH, 80939 München und Herr Brugger, Landschaftsarchitekt, 86551 Aichach zu TOP 4 und TOP 5 Ö

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Gabi Golling	entschuldigt
--------------	--------------

1. Bürgermeister Andreas Folger stellt fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Aktuelle Viertelstunde
- TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.06.2025
- TOP 3 Bürgerantrag zur Verkehrsberuhigung der Straße "Zur Grotte"; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 4 10. Flächennutzungsplanänderung Solarpark "Vier Jauchert" (Fl.Nr. 1513 u. 1514);
 - a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
 - b) Feststellungsbeschluss
- TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vier Jauchert" (Fl.Nr. 1513 u. 1514);
 - a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 6 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO;
 - a) Beratung und Beschlussfassung
 - b) Satzungsbeschluss
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 16.06.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Der Vorsitzende informiert, dass am 16.07.2025 der Landeswettbewerb zu „Unser Dorf hat Zukunft“ stattgefunden habe. Die Gemeinde Kottgeisering habe dabei eine der sechs Silbermedaillen erhalten und zusätzlich einen Sonderpreis der Architektenkammer i.H.v. 1500,00 € für die „Transformation zur Weiternutzung von Mittertennhäusern als ortsbildprägende Baustruktur“. Man könne mit dem Ergebnis sehr glücklich sein. Er bedankt sich bei allen teilnehmenden Vereinen und bei einem Mitglied des Gemeinderats für das besondere Engagement beim Ortsrundgang. Am 22.11.2025 wird in Veitshöchheim eine Abschlussveranstaltung zum Wettbewerb stattfinden.

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.06.2025

Der Vorsitzende verliest folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.06.2025.

Der Gemeinderat stimmte der Niederschlagung einer offenen Forderung i.H. von 4.757,50 € zuzüglich weiterer Säumniszuschläge zu. Sollten weitere Ermittlungen des Aufenthaltsortes erfolglos verlaufen, wird die Verwaltung beauftragt, nach Eintritt der Verjährung die Forderung in Abgang zu stellen.

TOP 3 Bürgerantrag zur Verkehrsberuhigung der Straße "Zur Grotte"; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Am 07.07.2025 hat eine Ortsbegehung mit zwei Beamten der Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck, dem Bürgermeister, der Straßenreferentin und einer Vertreterin der Bauverwaltung der VG Grafrath zum vorliegenden Bürgerantrag zur Verkehrsberuhigung der Straße „Zur Grotte“ stattgefunden, um die vorgeschlagenen Maßnahmen der Antragsteller auf ihre Zulässigkeit und Machbarkeit zu prüfen.

Hierzu stellten die Polizeibeamten Folgendes fest:

Eine Streckenbeschränkung auf Tempo 30 oder Tempo 20 (30er oder 20er Strecke) ist rechtlich nicht möglich, weil die Strecke

- nicht direkt an einer Schule, einem Kindergarten oder Spielplatz liegt,
- kein hochfrequenzierter Schulweg ist (8 Kinder in der Straße „Zur Grotte“ sind dafür nicht ausreichend),
- keine Gefahrenstelle darstellt und
- keine Anhaltspunkte für eine erhöhte Unfallgefahr vorliegen.

Für eine Zonenbeschränkung auf 30 km/h liegen die rechtlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht vor, weil keine Seitenstraßen vorhanden sind. Der kurze Stich zwischen Hausnummer 2 und 4 reicht nicht, um das Erfordernis des „Zonen-Charakters“ zu erfüllen.

Für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Straße müsste nach den Erfordernissen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ ausgebaut werden, was bedeuten würde, dass die derzeitige Planung neu überplant werden müsste. Die Ausführungsplanung für die Erneuerung der Straße „Zur Grotte“ ist genehmigt, bei der Baufirma in Auftrag gegeben und im Zuge der bereits begonnenen Baumaßnahme im 3.Bauabschnitt (ca. Oktober 2025) erneuert.
- Ein Gehweg darf nicht vorhanden sein – niveaugleicher Straßenverlauf; im Bereich der HausNr. 2 wird nach abgeschlossener Planung ein Gehsteig gebaut, um im Interesse der Verkehrssicherheit die Querungshilfe gefahrlos erreichen zu können.

- Parken im „verkehrsberuhigten Bereich“ ist nicht bzw. nur im markierten Bereich erlaubt.
- Geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Verschwenkung, Ausbuchtung, Bepflanzung) müssten realisiert werden, die seitens der Gemeinde finanziell nicht eingeplant und auch künftig nicht leistbar wären.

Der verkehrsberuhigende Bereich müsste so gestaltet sein, dass für alle Verkehrsteilnehmer gut erkennbar ist, dass diese Straße nicht für Fahrzeuge gebaut wurde (evtl. durch Verschwenkungen, Pflasterflächen, Baumpflanzung, Beete, Einengung oder Rampe). Die Aufenthaltsfunktion soll überwiegen, der Fahrzeugverkehr hat eine untergeordnete Bedeutung. Fußgänger haben Vorrang und können die gesamte Straßenfläche nutzen.

Nachdem die Planungen für den Straßenbau in der Ammerseestraße und Zur Grotte schon seit Anfang des Jahres abgeschlossen sind und die Baumaßnahme bereits begonnen hat, können hier keine Veränderungen mehr durchgeführt werden.

Beschlussvorschläge:

1. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße) in der Straße „Zur Grotte“ zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer Beschränkung auf Tempo 30 oder Tempo 20 - in der Straße „Zur Grotte“ zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer 30er Zone in der Straße „Zur Grotte“ zu.
4. Der Gemeinderat stimmt das Anlegen von Bremsschwellen oder anderen Hindernissen in der Straße „Zur Grotte“ im Rahmen der Baumaßnahmen zu.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachvortrag.

Ein Mitglied des Gemeinderats spricht sich für die Einrichtung einer „Zone 30“ aus. Es gebe keine klare Definition für eine Zone, weshalb eine „Zone 30“ durchaus vertretbar sei.

Ein Mitglied des Gemeinderats wendet ein, dass hier kein Präzedenzfall geschaffen werden solle. Hier handle es sich um eine gerade verlaufende Straße in der keine Schule, Kindergarten o. ä. anliege. Ein weiteres Mitglied stimmt dem zu.

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße) in der Straße „Zur Grotte“ zu.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 12
(somit abgelehnt)**

2. **Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer Beschränkung auf Tempo 30 oder Tempo 20 - in der Straße „Zur Grotte“ zu.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 12
(somit abgelehnt)**

3. **Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer 30er Zone in der Straße „Zur Grotte“ zu.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 9
(somit abgelehnt)**

4. **Der Gemeinderat stimmt das Anlegen von Bremsschwellen oder anderen Hindernissen in der Straße „Zur Grotte“ im Rahmen der Baumaßnahmen zu.**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 12
(somit abgelehnt)**

TOP 4 10. Flächennutzungsplanänderung Solarpark "Vier Jauchert" (Fl.Nr. 1513 u. 1514);
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Feststellungsbeschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Garside von der Firma MSE Solar GmbH, 80939 München und Herr Brugger, Landschaftsarchitekt, 86651 Aichach anwesend. Sie haben bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag:

Auf die beiliegende Beschlussvorlage (Anlage) mit den Abwägungsvorschlägen und weiteren Beschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der öffentlichen Träger) wird verwiesen. Die Auslegungs- u. Beteiligungsfrist war vom 27.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025. Herr Garside von der Fa. MSE Solar und der Planer Herr Brugger werden zur Sitzung anwesend sein und die Abwägungen erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen. Nach den Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen wäre der Entwurf zu billigen und der Feststellungsbeschluss zu fassen (Siehe Beschlussvorschläge).

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Vertrag für die Planungskostenübernahme ist vorhanden

Beschlussvorschlag:

- a) Der Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
- b) Für die unter a) gebilligte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste und übergibt das Wort an Herrn Brugger. Dieser zeigt den Flächennutzungsplan mittels Beamer an der Leinwand. Er erklärt, dass nun im Plan die Immissionspunkte im Plan eingearbeitet wurden und zeigt diese. Er berichtet, dass beim Immissionsgutachten festgestellt wurde, dass alle Werte eingehalten würden. Zudem zeigt er die geplanten Ausgleichsflächen.

In einer der vergangenen Gemeinderatssitzungen sei wegen der Situierung der Batteriespeicher nach der Sichtverbindung (z.B. vom Sportgelände aus) gefragt worden. Anhand einer Skizze von Herrn Garside, die die Höhen des Geländes und die Blicklinie darstellt, wird erklärt, dass die Speicheranlagen vom Sportgelände aus nicht sichtbar seien. Ein Mitglied des Gemeinderats bittet darum, diese Skizze an alle Mitglieder zu verteilen.

Herr Brugger beginnt, die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungen zu erläutern:

[Beginn Vorlage d. Gemeinderats, die Niederschrift zur Beratung des Gemeinderats ist in der Farbe grün hinterlegt, die Beschlussfassung in der Farbe rot]

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES KOTTGEISERING

VOM 28.07.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Photovoltaik-Anlage, Fl.-Nr. 1513 und 1514 Gmkg. Kottgeisering

- a) Behandlung der Anregungen**
- b) Feststellungsbeschluss**

Bezug:

- Änderungsbeschluss vom 27.03.2023
- Billigung des Entwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.11.2023 bis 11.12.2023.
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2025 bis 17.04.2025.

Die Auslegung fand vom 27.03.2025 bis zum 30.04.2025 statt, dieses Datum sollte korrigiert werden.

- a) Behandlung der Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern werden in der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan behandelt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Gemeinde Grafrath vom 27.03.2025
- Regierung von Oberbayern vom 07.04.2025
- Erzbischöfliches Ordinariat München vom 07.04.2025
- Vodafone GmbH vom 29.04.2025
- Regionaler Planungsverband Bayern vom 30.04.2025
- Industrie- und Handelskammer vom 30.04.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Satzung vorgebracht:

- Eisenbahn-Bundesamt vom 03.04.2025
- Deutsche Telekom Technik vom 08.04.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.04.2025
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 17.04.2025
- Wasserwirtschaftsamt München vom 30.04.2025
- Deutsche Bahn AG vom 30.04.2025
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 30.04.2025
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung vom 06.05.2025

1. EISENBAHN-BUNDESAMT VOM 03.04.2025

Ihr Schreiben ist am 28.03.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bzgl. „SO Freiflächen-PV-Anlage Vier Jauchert“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing — Buchloe unmittelbar südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.

Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24.11.2023, Gz.: 65195-651pt/011-2023#842, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.

Dem übersandten Beschlussbuchauszug mit der Erwiderung zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.

Aus der Verteiler-Übersicht zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB-Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung mit der ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Eisenbahnbundesamtes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

2. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK VOM 08.04.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

3. AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN VOM 14.04.2025

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten:

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2023 mit dem Az. AELFFF-4611-30-3-1.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 20.01.2025.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

4. LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK, VOM 17.04.2025

ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG

Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

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, inwieweit 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 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFw6G). 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)

² 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 alarmanalösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³ Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmanalösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴ Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

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.

Feuerwehrplan:

Für das Gelände des Solarparks sollte in Feuerwehrplan nach DIN 14095 erstellt werden.

Der Feuerwehrplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Im Feuerwehrplan können auch Kontaktdaten zu Ansprechpartnern hinterlegt werden.

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 Wendepfaddurchmesser 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).

Absperrbare Tore sollten mit einer Feuerwehr-Schließung ausgestattet werden, damit die Feuerwehr im Schadensfall innerhalb der Einzäunung des Solarparks nicht gewaltsam den Zaun zerstören muss. Die Möglichkeit der Feuerwehr-Schließung können mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden (z. B. Schließung, welche auch dem Betreiber zur Verfügung gestellt werden kann / Doppelschloss usw.).

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.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge 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.

Beschluss:

Wird auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

5. WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN VOM 30.04.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

→ Zum BP sowie zur 10. Änderung des FNP:

Belastung mit Schwermetallen, Gründung:

Gemäß der Satzung Nr. 2.10. soll bei Ph-Wert <6, sowie bei stau- und grundwasserbeeinflussten Böden eine Pfostenkonstruktionen mit Magnesium-Aluminium-Verzinkung verwendet werden.

Nach der geologischen Karte ist auf der Fläche Jungmoräne kartiert, die auch kiesiger sein kann. Die Hauptmatrix dürfte jedoch schluffig sein. Nach der Bodenkarte ist auf der Fläche überwiegend Pararendzina und Braunerde-Pararendzina ausgewiesen. Im Südosten des Planungsgebiets ist ein Teil als Gleye kartiert, das wäre ein Boden mit Grundwassereinfluss.

Generell empfehlen wir eine Pfostenkonstruktionen mit Magnesium-Aluminium-Verzinkung, da dann mit deutlich geringeren Zink-Abtragsraten zu rechnen ist. Eine genauere Bewertung ist erst möglich, wenn uns gemessene pH- Werte und Bodenwassergehalte vorliegen. Im Bereich, der bei einem Starkregen durch die Rückhaltung eingestaut wird, muss mit einer Magnesium-Aluminiumverzinkten Legierung ausgestattet werden.

Der Flächeneigentümer soll über die Wahl der Konstruktion sowie über mögliche Auswirkungen, v.a. bei einfach verzinkten Stahlträgern, informiert werden.

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet liegt kein Oberflächengewässer vor. Zum angesprochenen Hochwasserschutzkonzept liegen uns keine vertieften Informationen vor.

Der Oberflächenabfluss aus den Bereichen nördlich der Bahn sowie die Entwässerung der Bahnstrecke wird über einen Seitengraben unter der Bahnstrecke hindurchgeführt. Über die vorhandenen Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Zustand und Leistungsfähigkeit liegen uns keine Erkenntnisse vor. Eine Ableitung von Oberflächenwasser und Entleerung des Rückhaltebeckens über dieses alte Drainagesystem erscheint aus fachlicher Sicht nicht zielführend. Bei der Nutzung des bestehenden Bahngrabens, Bahndurchlasses sowie der Verrohrung im Unterlauf ist die hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Der verrohrte Verlauf des Bahngrabens sowie evtl. weitere Flächendrainagen aus dem Gebiet südlich der Bahn stellen den Oberlauf bzw. den Zufluss des Mutterbaches dar. Der Mutterbach beginnt als offener Gewässerlauf in der Ortschaft Kottgeisering.

Auswirkungen im Drainagesystem auf den Mutterbach sind deshalb zwingend vorab vertieft durchzuführen.

Als baulichen Anlagen sind ein 0,75 m hoher Erdwall mit Drosselbauwerk und Einleitung in eine bestehende Drainageleitung vorgesehen. Darüber hinaus soll ein Überlauf als Hochwasserentlastung sowie eine Entwässerungsmulde angelegt werden. Die Anlage kann analog einer Stauanlage am Gewässer als kleinste Stauanlage eingestuft werden (DWA M 522, Anhang A). Der Bereich der Aufstellfläche für den Speicher wird zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser höhergelegt und zusätzlich mit einem Erdwall von 0,5 m Höhe umgeben.

Die Hochwasserschutzanlage befindet sich an keinem Fließgewässer. Demnach findet durch uns mangels fehlender Zuständigkeit keine vertiefte Überprüfung der Planung der Hochwasserschutzanlage statt (kein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren).

Uns liegen keine genaueren Unterlagen vor, die über die in den BP-Verfahren genannten Unterlagen hinausgehen. Wir können deshalb keine Einschätzung abgeben, welchen Einfluss die geplante PV-Anlage auf das Rückhaltebecken hat und ob die Planung einer späteren Umsetzung des Beckens entgegensteht.

Der einfache Verweis darauf die bestehenden Drainageleitungen zu verwenden, sehen wir äußerst kritisch. Es muss gewährleistet sein, dass die Drainagen die Mengen schadlos aufnehmen und abführen können und zu keiner Verschlechterung im Mutterbach, insbesondere im Ortsbereich, führt.

Außerdem soll in die Planzeichnung eingezeichnet werden, welche Flächen bei einem Starkregenereignis maximal eingestaut werden. In der Planzeichnung ist unter Hinweise eine „geplante Mulde / Wall für wildabfließendes Oberflächenwasser“ eingezeichnet. Falls sich der Einstau auf diese Fläche begrenzt, bitten wir ebenfalls um Rückmeldung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll geprüft werden, ob die CEF Ausgleichsfläche mit der Fläche SO3 getauscht werden kann. So müssen keine technischen Bauten im Bereich von potenziell grundwasserbeeinflussten Bereichen erstellt werden.

Beschluss:

Es wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

6. DEUTSCHE BAHN AG VOM 30.04.2025

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu 0. a. Verfahren.

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

Infrastrukturelle Belange

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

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

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

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

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

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

Die in den vorgelegten Unterlagen enthaltenen Anforderungen zur Vermeidung entstehender Blendwirkungen sind umzusetzen.

Durch die Errichtung der Photovoltaikmodule darf die Signalsicht auf die vorhandenen Signale nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

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

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

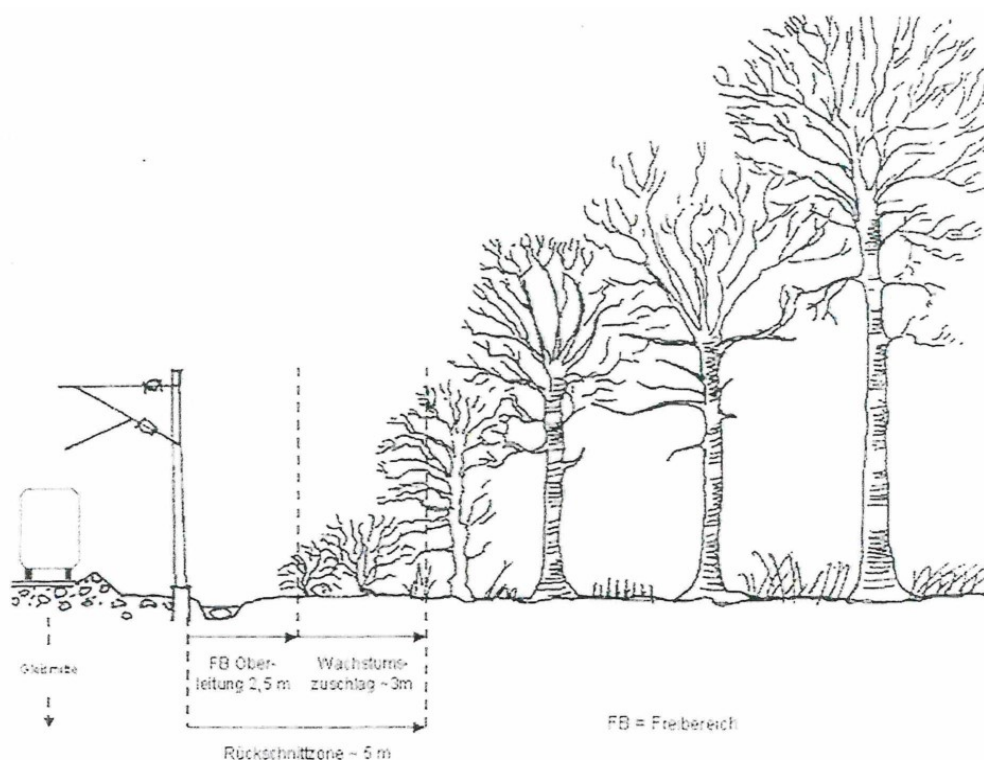
Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Überflutung der Unterführung in Bahn-km 34,484 Jesenwanger Straße muss zu jedem Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden können.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser darf nicht über bahneigene Durchlässe oder Bahnseitengräben erfolgen.

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

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der

Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt 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 haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

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

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so 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.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

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

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaßenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

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

Zur Vermeidung von Schäden an grenznah verlegten Kabeln und Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld vor jeglichen Bautätigkeiten eine gesonderte Kabel- und Leitungsanfrage zu stellen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist weitgehend identisch mit der vom 06.12.2023.

Auf die Beschlussfassung vom 20.01.2025 sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Modulausrichtung (Ziffer 2.2 der Satzung) ist zu verweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassungen vom 20.01.2025 sowie auf die Festsetzungen zur Modulausrichtung im Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

7. HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN VOM 30.04.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Kottgeisering und nimmt die dankenswerterweise farblich gekennzeichneten und gut ersichtlichen Ergänzungen des Planentwurfs (U.a. Ergänzung einer CEF2-Maßnahme im Bereich der Fl. Nr. 106/1 sowie der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH von 31. Oktober 2023) in der nun vorliegenden Fassung vom 20. Januar 2025 zur Kenntnis.

Der Stellungnahme von Dezember 2023 ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

8. LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK VOM 06.05.2025

RÄUMLICHE PLANUNG UND ENTWICKLUNG

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Kottgeisering beabsichtigt, mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung der „Sonderbaufläche Photovoltaik-Anlage“ zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht in geringem Umfang ergänzt bzw. konkretisiert.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Vier Jauchert“.

Planzeichnung, Planzeichen

Es wird weiterhin empfohlen, in der Legende gemäß §11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung konkreter darzustellen und die Folgenutzung (gem. Begründung Nr. 7) zu ergänzen. Entsprechend der 7. und 9. FNP-Änderung der Gemeinde Kottgeisering sollte dies wie folgt ergänzt werden: „Sonderbaufläche Photovoltaik-Anlage gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO; Folgenutzung: Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Legende, wie oben ausgeführt, zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zu ergänzen. Somit sollte weiterhin die Ausfertigung mit Unterschrift des 1. Bürgermeisters, Datum und Siegel ergänzt werden, zudem ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung zu ergänzen, dass der Bebauungsplan zu den üblichen Dienstzeiten zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Beschluss:

Die Verfahrensvermerke zum Flächennutzungsplan werden für die Endfassung entsprechend ausgearbeitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Kottgeisering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München beteiligt wurde.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden weiterhin keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Stellungnahme kann nicht abgegeben werden.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Wasserrecht

Zu der 10. Änderung des FNP „Vier Jauchert“ erheben wir keine wasserrechtlichen Einwände.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen den Flächennutzungsplan keine Einwände.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen weiterhin keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vier Jauchert“ in der Gemeinde Kottgeisering.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

b) Feststellungsbeschluss

Das Gremium stellt die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Genehmigung vorzulegen.

[Ende Vorlage des Gemeinderats]

Beschluss:

- a) Der Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

- b) Für die unter a) gebilligte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vier Jauchert" (Fl.Nr. 1513 u. 1514);
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen
zur öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Auf die beiliegende Beschlussvorlage (Anlage) mit den Abwägungsvorschlägen und weiteren Beschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der öffentlichen Träger) wird verwiesen. Die Auslegungs- u. Beteiligungsfrist war vom 27.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025.

Herr Garside von der Fa. MSE Solar und der Planer Herr Brugger werden zur Sitzung anwesend sein und die Abwägungen erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach den Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen wäre der Entwurf zu billigen und der Feststellungsbeschluss zu fassen (Siehe Beschlussvorschläge).

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Vertrag für die Planungskostenübernahme ist vorhanden

Beschlussvorschlag:

- a) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
- b) Der unter a) gebilligte Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Vier Jauchert“ (Fl.Nr. 1513 und 1514) mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss bekanntzumachen.

[Ende des Sachvortrag]

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Brugger, dieser beginnt mit den Stellungnahmen und Abwägungen zum Bebauungsplan.

[Beginn Vorlage d. Gemeinderats, die Niederschrift zur Beratung des Gemeinderats ist in der Farbe grün hinterlegt, die Beschlussfassung in der Farbe rot]

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES KOTTGEISERING

VOM 28.07.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage Vier Jauchert“, Fl.-Nrn. 1513 und 1514 Gmkg. Kottgeisering

a) Behandlung der Anregungen

b) Satzungsbeschluss

- Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2023
- Billigung des Entwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 19.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.11.2023 bis 11.12.2023.
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2025 bis 17.04.2025.

Die Auslegung fand im Zeitraum von 27.03.2025 bis 30.04.2025 statt, das Datum müsse entsprechend korrigiert werden.

c) Behandlung der Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Bürger haben Anregungen vorgebracht:

- Bürger 1 vom 30.04.2025
- Bürger 2 vom 05.05.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Gemeinde Grafrath vom 27.03.2025
- Regierung von Oberbayern vom 07.04.2025
- Vodafone GmbH vom 29.04.2025
- IHK für München und Oberbayern vom 30.04.2025
- Staatliches Bauamt Freising vom 30.04.2025

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Satzung vorgebracht:

- Eisenbahn-Bundesamt vom 03.04.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.04.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.04.2025
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 17.04.2025
- Wasserwirtschaftsamt München vom 30.04.2025
- Deutsche Bahn AG vom 30.04.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 30.04.2025
- Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 30.04.2025
- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung vom 06.05.2025

BÜRGER

9. BÜRGER 1 VOM 30.04.2025

Folgende Anmerkungen:

Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung: SO3:

Für das SO3 wurde eine mittlere Höhe von 576,00 m üNN festgesetzt, Gebäude dürfen eine Höhe von +3,20 m aufweisen. Somit ergibt sich eine Gesamthöhe von + 4,20 m gegenüber der südlich vorbeiführenden Straße.

Es ist zu erwarten, dass die unter den Hinweisen aufgeführte Darstellungen der technischen Geräte oder Gebäude in der Höhe deutlich über den Gleiskörper der Bahn in Erscheinung treten und das Landschaftsbild stark beeinträchtigen wird. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bieten, bei fachgerechter Pflanzung und Pflege, frühestens in 10 Jahren einen wahrnehmbaren Sichtschutz und das maximal in den Sommermonaten (laubabwerfende Gehölze). Eine freie Aufstellung einer solch großen Anzahl technischer Geräte oder Gebäude an dem Standort beeinträchtigt das Landschaftsbild massiv. Eine Eingrünung wurde nicht explizit festgesetzt.

Im Umweltbericht unter Punkt 4.1.10 Schutzgut Landschaftsbild wird nur auf die Aufstellung der Module eingegangen. Aussagen zum SO 3 fehlen gänzlich. Eine Prüfung der maximal zulässigen Höhe in Bezug auf Einsehbarkeit erfolgte nicht.

Lärmschutz:

Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung IB Kottermair GmbH Stand 31.10.2023

Wurden die unterschiedlichen Betriebszustände der Speicher berücksichtigt?

Ist der Schalldruckpegel laut Datenblatt der max. Schalldruckpegel?

Wurde eine Alterung der Speichersysteme und damit einhergehende zu erwartende deutliche Erhöhung der Geräuschemissionen berücksichtigt?

Die vorgenannten Punkte gelten analog auch für die Speicherwechselrichter.

Von der geplanten technischen Infrastruktur werden nicht unerhebliche Schallemissionen ausgehen. Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt gerade einmal 110 m. In den B-Plan sollte eine regelmäßige (1x pro Jahr) Überprüfung der Schallemission festgesetzt werden.

Warum werden die Anforderungen an den Lärmschutz anhand der gesetzlichen Vorschriften in einem Mischgebiet nach der BauNVO festgelegt. Umliegend ist ausschließlich Wohnbebauung - teilweise mit einem Abstand von unter 100 m. Zugrunde zu legen wären die zulässigen Immissionsschutzwerte gegenüber einem reinen Wohngebiet?

Begrünung:

Laut Umweltbericht sollen durch die geplanten standortangepassten Eingrünungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Hierfür sind die festgesetzten Arten (nur sommergrüne Arten) und Pflanzgrößen sowie ein Flächenanteil von nur 15% für Pflanzungen in der Fläche P2 völlig unzureichend.

Im B-Plan wird kein Ersatz für ausgefallene Pflanzen bzw. fachgerechte Pflege der notwendigen Eingrünungsmaßnahmen festgeschrieben. Dadurch kann keine schnelle und effektive Begrünung sichergestellt werden.

Eine Eingrünung der SO 3 Fläche (Technikflächen/ Gebäude) ist mit dem aktuellen B-Plan nicht gegeben, da gemäß Festsetzung nur eine Begrünung entlang der geplanten Einfriedung (vgl. Festsetzung Blendschutzzaun) vorgeschrieben wird.

Der geplante Blendschutzzaun wird durch seine geschlossene, homogene Struktur und einer Höhe von bis zu 3 m einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Hier sind, insbesondere auf der Ostseite, zeitnah wirksame Eingrünungsmaßnahmen (mind. 4-reihige durchgängige Hecke) festzuschreiben. Blühstreifen sind hier völlig wirkungslos.

Außerdem rüge ich, dass in der Bekanntmachung vom 24.03.2025 keine E-Mailadresse angegeben ist und in der Bekanntmachung von der Möglichkeit gesprochen wird "Anregungen" vorzubringen, obwohl dann in der Rechtsbehelfsbelehrung darauf hingewiesen wird, dass mit einem Antrag nach §47 VwGO A zur Einleitung einer Normenkontrolle nur "Einwendungen" geltend gemacht werden können, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden aber hätten geltend gemacht werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Bezeichnung ergibt sich ein Widerspruch da unklar ist, ob es sich bei den "Anregungen" auch um die "Einwendungen" handelt, die wiederum Voraussetzung für eine erfolgreiche Normenkontrolle sind.

Abwägung:

Die vorgetragenen Befürchtungen hinsichtlich massiver Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht geteilt. Die vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit der Topografie und vorhandenen Gehölzflächen – auch entlang der Bahnlinie – schränken die Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich ein. Direkt im südöstlichen Anschluss besteht ein etwa 0,35 ha umfassendes Feldgehölz. Weitere ausgedehnte Gehölzstrukturen folgen nach Osten und Süden hin entlang der Johannishöhe.

Die künftige Anlage befindet sich in einer Hanglage und weist Höhen im Süden von etwa 575 m ü NN und im Norden bis zu 590 m ü NN auf. Für das Landschaftsbild wirksam sind insbesondere die Oberhangbereiche. Diesbezüglich werden im Umweltbericht die Auswirkungen prognostiziert.

Das SO 3 befindet sich dagegen am Unterhang. Die südliche Eingrünungsflächen P2 umfasst insgesamt eine Fläche von 10.620 m². Eine Anpflanzung auf 15 % führen zu Gehölzflächen von insgesamt knapp 1.600 m². Damit kann eine vier-reihige Anpflanzung auf einer Länge von mehr als 250 m entstehen. Zusammen mit dem angrenzenden Feldgehölz ist somit von einer wirksamen Eingrünung des SO 3 am Unterhang auszugehen. Durch die vorhandenen und künftigen Gehölzstrukturen liegt eine Sichtbeziehung zu den umgebenden Siedlungsstrukturen faktisch nicht vor. Gleiches gilt auch für den herzustellenden Blendschutz. Dessen Höhe ist nur unwesentlich höher als die Module und tritt gegenüber der Gesamtanlage in den Hintergrund. Im Süden wird dieser zudem von der künftigen Anpflanzung begleitet und im Osten verhindern die bestehenden umfangreichen Gehölzflächen im Umgriff der Johannishöhe sowie der bewegte Geländeverlauf direkte Sichtbeziehungen.

Die Anpflanzungen werden nicht durch den Vorhabenträger selbst hergestellt, sondern ausgeschrieben und erfolgen nach den entsprechenden DIN-Normen. Dies beinhaltet auch die Fertigstellungspflege sowie den Ersatz bei Ausfall von Pflanzen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Ausbau erneuerbarer Energien seit Juli 2022 im überragenden öffentlichen Interesse liegt, der Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland dient und **als vorrangiger Belang** in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägungen einzubringen ist. Vorliegend ist somit die Energieerzeugung aus regenerativen Energien höher zu gewichten als die damit verbundenen Veränderungen des Landschaftsbildes.

Der in der Schalltechnischen Untersuchung bewertete Immissionsort befindet sich etwa 100 m südöstlich des Geltungsbereichs. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB liegt dort nicht vor. Damit handelt es sich bei dem Standort planungsrechtlich um einen Außenbereich. Das VG München führt im Urteil vom 04.03.2020 – M 9 K 16.5742 hierzu aus: *Im Außenbereich kann in der Regel nur die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete gefordert werden (Hansmann in: Landmann/Rohmer UmweltR, 91. EL September 2019, TA Lärm Nr. 6 6. Rn. 15 m.w.N.).* Für den vorliegenden planungsrechtlichen Außenbereich werden – wie in der Schalltechnischen Untersuchung geschehen – die Immissionsrichtwerte eines Dorf- oder Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts herangezogen. Diese werden nach der Berechnung unterschritten.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich angepasst. Dabei wurden dieser und weitere Immissionsorte in der Beurteilung berücksichtigt. Neben dem bereits vorhandenen Immissionsort IO 1 an der Johannishöhe Nr. 5 handelt es sich um den Außenbereichsstandort

Johannishöhe Nr. 3 (IO 2) sowie um die nächstgelegenen Wohnbebauungen Am Hohen Weg Nr. 17 (IO 4) und Johannishöhe Nr. 9 (IO 3). Diese Immissionsorte sind zwischen 200 m und 475 m von der PV-Anlage bzw. dem SO 3 mit den Energiespeicher entfernt. An den Immissionsorten 3 und 4 werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts um mind. 11,4 dB(A) nachts und um mind. 18 dB(A) am Tag unterschritten. Am Außenbereichsstandort IO 2 mit den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes (60/45 dB(A)) beträgt die Unterschreitung nachts 5,3 dB(A) und am Tag 14,6 dB(A). Auch der Anlage am nächsten gelegene Immissionsort IO 1 (der Abstand beträgt mind. 100 m) werden die Immissionsrichtwerte weiterhin unterschritten, auch wenn sich die Unterschreitung nachts auf 0,2 dB(A) verringert. Wird das lärmdämpfende Feldgehölz zwischen Wohngebäuden und PV-Anlage mitberücksichtigt, liegt die Unterschreitung am Tag bei mind. 11,6 dB(A) und nachts bei mind. 2,3 dB(A). Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung führt zu keinen anderen Ergebnissen. Immissionskonflikte zwischen der PV-Anlage mit den Trafostationen und Energiespeicher liegen somit nicht vor.

Die Grundlagen zur Berechnung der Schallemissionen entstammen den Datenblättern der Hersteller. Maßgeblich für die Lärmentwicklung sind die jeweiligen Ventilatoren in Abhängigkeit der Außentemperatur. Für den Tagzeitraum wurden in der SU tagsüber 40° C und nachts 25° C angesetzt. Temperaturen, die in Süddeutschland nicht die Regel sind. Die Werte in den verwendeten Datenblättern spiegeln grundsätzlich den lautesten Arbeitszustand wider. Die Alterung der technischen Geräte ist kein Kriterium für die Lärmentwicklung. Grundsätzlich gilt es, den jeweiligen Stand der Technik einzuhalten. Dies umfasst auch eine regelmäßige Wartung mit dem Austausch von Verschleißteilen, z.B. Ventilatoren. Generell handelt es sich bei den verwendeten Angaben um eine worst-case-Betrachtung. Hinzu kommt, dass in der schalltechnischen Untersuchung ausschließlich das reine Abstandsmaß angesetzt wird. Lärmabsorbierende Strukturen wie das Feldgehölz bleiben dabei unberücksichtigt.



Lärmpegel und Immissionsorte (IB Kottnermair 2025)

Die vom Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben Planungshilfen wie auch das BauGB sehen für die Bekanntmachungen bzw. öffentliche Auslegung den Begriff „Stellungnahme“ vor. Ob die Inhalte einer abgegebenen Stellungnahme nun als Anregungen, Hinweise oder Einwand zu interpretieren ist, ist aus Sicht der Gemeinde „Wortklauberei“. Dies ergibt sich aus dem Inhalt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan hat bzgl. der Bekanntmachung keine nachteilige Äußerung abgegeben.

Die Bauleitpläne wurden auf der Internetseite der Gemeinde Kottgeisering unter Aktuelles/Bauleitplanung veröffentlicht. Dort findet sich auch die E-mail-Adresse.

Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich zum Immissionsgutachten. Es sei nicht klar, weshalb die Werte für ein Mischgebiet zugrunde gelegt werden und weshalb im Gutachten nur der IO1 bewertet werde. Die Anzahl der geplanten Speicher-Container werde sehr kritisch gesehen. Hierzu informiert Herr Brugger, dass im Planungsverlauf die Anzahl der Container reduziert worden sei. Der technische Fortschritt erlaube die Reduzierung. Die Speicher würden nach Ansicht eines Mitglieds mit zunehmenden Alter lauter werden. Deshalb wird dringend darum gebeten, die Messungen wie im Durchführungsvertrag vereinbart regelmäßig zu wiederholen. Ein Mitglied des Gemeinderats bittet darum, bei der Auswahl der Ventilatoren ein möglichst geräuscharmes Modell zu wählen. Es gebe technische Möglichkeiten (z.B. Kühlung durch Flüssigkeit), um die Geräuschentwicklung zu reduzieren, was vom Investor geprüft werde.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen. An der bestehenden Planung wird festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen. An der bestehenden Planung wird festgehalten, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Messungen zur Lärmentwicklung der Speicheranlagen sind zwingend durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 1

10. BÜRGER 2 VOM 05.05.2025

Als unmittelbare Anwohner des geplanten Solarparks „Vier Jauchert“ möchten wir zum geplanten Vorhaben wie folgt Stellung nehmen und folgende Anregungen formulieren:

Im SO 3 sollen die technischen Anlagen wie Batteriespeicher und Wechselrichter aufgestellt werden. Hierbei ist nicht klar, ob die Geräte frei oder in einer Einhausung aufgestellt werden. Die Fläche ist durch die Hanglage unserem Grundstück unmittelbar zugewandt. Die Höhe der Batteriespeicher und Wechselrichter gleicht wahrscheinlich der Höhe unseres Wohnhauses.

Durch die Hanglage gehen wir davon aus, dass wir von den technischen Geräten direkt beschallt werden. Da von der Bahntrasse schon eine nicht unerhebliche Lärmbelastung ausgeht (wenn auch nur temporär) stellen die Batteriespeicher und Wechselrichter dann eine permanente Lärmquelle dar, die zu einer deutlichen Lärmbelastung für uns und damit auch Wertminderung unseres Grundstücks führt. Laut dem Landesamt für Umwelt werden bereits bis 30 dB (A) die Erholbarkeit des Schlafes als gestört empfunden. Bei Pegeln ab 40 bis 45 dB(A) können sich die Schlafstadien ändern. Gemäß Gutachten werden nachts Werte von 43 dB(A) erreicht.

Wir regen an, hier zusätzliche bauliche Lärmschutzeinrichtungen festzusetzen. Ebenso sollten nur möglichst geräuscharme Batteriespeicher; Wechselrichter und Trafo zum Einsatz kommen. Hier sollte eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.

Aus Erfahrung mit anderen Anlagen hat sich gezeigt, dass die Geräte mit Zunahme des Alters deutlich lauter werden. Die Geräuschbelastung muss jährlich geprüft und notfalls reguliert werden können. Auch hierzu sollten Festsetzungen im B-Plan aufgenommen werden.

Für die SO 3 Fläche sind nach Osten, Westen und Süden keine verbindliche Eingrünung oder Sichtschutzmaßnahmen festgesetzt. Die gemäß vorliegendem B-Plan mögliche freie Aufstellung von mind. 27 Speichern, 4 Trafos und 24 Wechselrichterpakete ohne jegliche Eingrünung oder

Sichtschutzeinhausung direkt vor unserer Haustür empfinden wir als Zumutung. Wir regen hier an, entsprechende Maßnahme (Sichtschutzeinrichtungen und adäquate Eingrünung) verbindlich festzusetzen.

Abwägung:

Das Wohngebäude auf dem Flurstück 1437/2 ist mehr als 100 m von der Baugrenze und damit von den technischen Gebäuden im SO 3 entfernt. Ein freier Blick auf die künftige Anlage ist durch das zwischen dem Gebäude und der PV-Anlage liegenden etwa 50 m tiefen Feldgehölz nur auf den östlichsten Bereich möglich. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, gilt für die vorgesehenen technischen Gebäude im SO 3 eine Höhe von max. 3,2 m, bezogen auf die Höhe von 576.00 m ü NN. Die absolute Höhe liegt somit bei max. 579.20 m ü NN. Das Erdgeschoss des etwa 100 m entfernten Gebäudes befindet sich auf einer Höhe von etwa 576.40 m ü NN und damit auf ähnlichem Niveau wie die Technikgebäude. Die Wandhöhe von etwa 5 m und eine Firsthöhe von 7,6 m ergeben eine Gesamthöhe von etwa 584 m ü NN. Der genannte Höhenvergleich tritt damit sicherlich nicht ein.

In der schalltechnischen Untersuchung wird das Wohngebäude im Außenbereich wie ein Mischgebiet eingestuft. Das VG München führt im Urteil vom 04.03.2020 – M 9 K 16.5742 hierzu aus: *Im Außenbereich kann in der Regel nur die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Dorf- bzw. Mischgebiete gefordert werden.* Nachdem in einem Dorf- oder Mischgebiet gem. BauNVO das Wohnen ein wesentlicher Bestandteil ist, liegen auch bei den verwendeten Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse vor. Dies gilt somit auch für das Gebäude des Einwenders.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich angepasst. Am Gebäude des Einwenders (IO 1, der Abstand beträgt mind. 100 m) werden die Immissionsrichtwerte weiterhin unterschritten, auch wenn sich die Unterschreitung nachts auf 0,2 dB(A) verringert. Wird das lärmdämpfende Feldgehölz zwischen Wohngebäuden und PV-Anlage mitberücksichtigt, liegt die Unterschreitung am Tag bei mind. 11,6 dB(A) und nachts bei mind. 2,3 dB(A).

Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung führt somit zu keinen anderen Ergebnissen. Immissionskonflikte zwischen der PV-Anlage mit den Trafostationen und Energiespeicher und dem Wohnstandort liegen somit nicht vor.

Die Grundlagen zur Berechnung der Schallemissionen entstammen den Datenblättern der Hersteller. Maßgeblich für die Lärmentwicklung sind die jeweiligen Ventilatoren und die Außentemperatur. Für den Tagzeitraum wurden in der SU tagsüber 40° und nachts 25° angesetzt. Die Werte in den verwendeten Datenblättern spiegeln grundsätzlich den lautesten Arbeitszustand wider. Die Alterung der technischen Geräte ist kein Kriterium für die Lärmentwicklung. Grundsätzlich gilt es den jeweiligen Stand der Technik einzuhalten. Dies umfasst auch eine regelmäßige Wartung mit dem Austausch von Verschleißteilen. Generell handelt es sich bei den verwendeten Angaben um eine worst-case-Betrachtung. Hinzu kommt, dass in der schalltechnischen Untersuchung ausschließlich das reine Abstandsmaß angesetzt wird. Lärmabsorbierende Strukturen wie das Feldgehölz bleiben dabei unberücksichtigt.

Bezüglich der Sichtbeziehungen zwischen dem Gebäude und der Anlage ist nochmals auf das dortige etwa 0,35 ha umfassende Feldgehölz zu verweisen. Eine wirksamere Eingrünung bzw. Abschirmung kann auch mit weiteren Gehölzpflanzungen nicht erreicht werden.

Eigentumsrechte sind mit dem etwa 100 m entfernt liegenden Sondergebiet in unzumutbarer Weise nicht berührt. Nach der Rechtsprechung gibt es keinen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung seines Grundstücks bewahrt zu bleiben (BVerwG, Beschluss vom 13. November 1997, AZ 4 B 195/97). Ein Abwehranspruch kommt nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung der Gemeinde Kottgeisering nicht vor. Dies gilt selbst dann, wenn sich der bisherige Ausblick aus einem Privatgrundstück ändern würde. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. April 1992, AZ 4 B 60/92 und Beschluss vom 13. November 1997, AZ 4 B 195/97).

Es wird angeregt, den Beschluss analog dem vorhergehenden Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen. An der bestehenden Planung wird festgehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen. An der bestehenden Planung wird festgehalten, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Messungen zur Lärmentwicklung der Speicheranlagen sind zwingend durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 1

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. EISENBAHN-BUNDESAMT VOM 03.04.2025

Ihr Schreiben ist am 28.03.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Freiflächen-PV-Anlage Vier Jauchert“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing — Buchloe unmittelbar südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.

Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24.11.2023, Gz.: 65195-651pt/011-2023#842, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.

Dem Blindgutachten der Firma Zehndorfer Engineering vom Januar 2024 (Gutachten ZE23129) ist auf Seite 17 zu entnehmen, dass Blendungen der Bahn auftreten, welche zum Teil auch im inneren Gesichtsfeld der Triebwagenführer liegen. Aufgrund dessen sind die — ebenfalls auf Seite 17 des Blindgutachtens — beschriebenen blendreduzierenden Maßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Dem übersandten Beschlussbuchauszug mit der Erwidern zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.

Aus der Verteiler-Übersicht zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde.

Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

2. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK VOM 08.04.2025

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

3. AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN VOM 14.04.2025

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten:

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2023 mit dem Az. AELFFF-4611-30-3-1.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Beschlussfassung vom 21.01.2025.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

4. LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK, VOM 17.04.2025

ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG

Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

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, inwieweit 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 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG).

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)

² 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 alarmanlösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³ Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmanlösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴ Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

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.

Feuerwehrplan:

Für das Gelände des Solarparks sollte in Feuerwehrplan nach DIN 14095 erstellt werden.

Der Feuerwehrplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Im Feuerwehrplan können auch Kontaktdaten zu Ansprechpartnern hinterlegt werden.

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 Wendeplatzdurchmesser 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).

Absperrbare Tore sollten mit einer Feuerwehr-Schließung ausgestattet werden, damit die Feuerwehr im Schadensfall innerhalb der Einzäunung des Solarparks nicht gewaltsam den Zaun zerstören muss. Die Möglichkeit der Feuerwehr-Schließung können mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden (z. B. Schließung, welche auch dem Betreiber zur Verfügung gestellt werden kann / Doppelschloss usw.).

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.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge 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:

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt das Ziel, eine PV-Freiflächenanlage zu entwickeln. Die für ein Wohn-, Gewerbe- oder Industriegebiet zweckmäßigen Hinweise zum abwehrenden Brandschutz bzgl. Verkehrsflächen und Wendeanlagen, Hydrantennetz etc. sind für die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlagen kaum zu gebrauchen.

Die Satzung zum Bebauungsplan (Ziffer 2.15) führt zu der Thematik folgendes aus:

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt Fürstenfeldbruck und der örtlichen Feuerwehr ist für die PV-Anlage ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 zu erstellen.

In diesem Zusammenhang sind die notwendigen Maßnahmen zu klären.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Ziffer 2.15 der Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

5. WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN VOM 30.04.2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

→ Zum BP sowie zur 10. Änderung des FNP:

Belastung mit Schwermetallen, Gründung:

Gemäß der Satzung Nr. 2.10. soll bei Ph-Wert <6, sowie bei stau- und grundwasserbeeinflussten Böden eine Pfostenkonstruktionen mit Magnesium-Aluminium-Verzinkung verwendet werden.

Nach der geologischen Karte ist auf der Fläche Jungmoräne kartiert, die auch kiesiger sein kann. Die Hauptmatrix dürfte jedoch schluffig sein. Nach der Bodenkarte ist auf der Fläche überwiegend Pararendzina und Braunerde-Pararendzina ausgewiesen. Im Südosten des Planungsgebiets ist ein Teil als Gleye kartiert, das wäre ein Boden mit Grundwassereinfluss.

Generell empfehlen wir eine Pfostenkonstruktionen mit Magnesium-Aluminium-Verzinkung, da dann mit deutlich geringeren Zink-Abtragsraten zu rechnen ist. Eine genauere Bewertung ist erst möglich, wenn uns gemessene pH- Werte und Bodenwassergehalte vorliegen. Im Bereich, der bei einem Starkregen durch die Rückhaltung eingestaut wird, muss mit einer Magnesium-Aluminiumverzinkten Legierung ausgestattet werden.

Der Flächeneigentümer soll über die Wahl der Konstruktion sowie über mögliche Auswirkungen, v.a. bei einfach verzinkten Stahlträgern, informiert werden.

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet liegt kein Oberflächengewässer vor. Zum angesprochenen Hochwasserschutzkonzept liegen uns keine vertieften Informationen vor.

Der Oberflächenabfluss aus den Bereichen nördlich der Bahn sowie die Entwässerung der Bahnstrecke wird über einen Seitengraben unter der Bahnstrecke hindurchgeführt. Über die vorhandenen Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen sowie deren Zustand und Leistungsfähigkeit liegen uns keine Erkenntnisse vor. Eine Ableitung von Oberflächenwasser und Entleerung des Rückhaltebeckens über dieses alte Drainagesystem erscheint aus fachlicher Sicht nicht zielführend. Bei der Nutzung des bestehenden Bahngrabens, Bahndurchlasses sowie der Verrohrung im Unterlauf ist die hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Der verrohrte Verlauf des Bahngrabens sowie evtl. weitere Flächendrainagen aus dem Gebiet südlich der Bahn stellen den Oberlauf bzw. den Zufluss des Mutterbaches dar. Der Mutterbach beginnt als offener Gewässerlauf in der Ortschaft Kottgeisering.

Auswirkungen im Drainagesystem auf den Mutterbach sind deshalb zwingend vorab vertieft durchzuführen.

Als bauliche Anlagen sind ein 0,75 m hoher Erdwall mit Drosselbauwerk und Einleitung in eine bestehende Drainageleitung vorgesehen. Darüber hinaus soll ein Überlauf als Hochwasserentlastung sowie eine Entwässerungsmulde angelegt werden. Die Anlage kann analog einer Stauanlage am Gewässer als kleinste Stauanlage eingestuft werden (DWA M 522, Anhang A). Der Bereich der Aufstellfläche für den Speicher wird zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser höhergelegt und zusätzlich mit einem Erdwall von 0,5 m Höhe umgeben.

Die Hochwasserschutzanlage befindet sich an keinem Fließgewässer. Demnach findet durch uns mangels fehlender Zuständigkeit keine vertiefte Überprüfung der Planung der Hochwasserschutzanlage statt (kein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren).

Uns liegen keine genaueren Unterlagen vor, die über die in den BP-Verfahren genannten Unterlagen hinausgehen. Wir können deshalb keine Einschätzung abgeben, welchen Einfluss die geplante PV-Anlage auf das Rückhaltebecken hat und ob die Planung einer späteren Umsetzung des Beckens entgegensteht.

Der einfache Verweis darauf die bestehenden Drainageleitungen zu verwenden, sehen wir äußerst kritisch. Es muss gewährleistet sein, dass die Drainagen die Mengen schadlos aufnehmen und abführen können und zu keiner Verschlechterung im Mutterbach, insbesondere im Ortsbereich, führt.

Außerdem soll in die Planzeichnung eingezeichnet werden, welche Flächen bei einem Starkregenereignis maximal eingestaut werden. In der Planzeichnung ist unter Hinweise eine „geplante Mulde / Wall für wildabfließendes Oberflächenwasser“ eingezeichnet. Falls sich der Einstau auf diese Fläche begrenzt, bitten wir ebenfalls um Rückmeldung.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht soll geprüft werden, ob die CEF Ausgleichsfläche mit der Fläche SO 3 getauscht werden kann. So müssen keine technischen Bauten im Bereich von potentiell grundwasserbeeinflussten Bereichen erstellt werden.

Abwägung:

Gründung

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches liegen Pararendzina und Braunerde-Pararendzina vor. Nach dem Bay. Umweltatlas weisen die Böden mit der Wertklasse 4 und einem hohen Carbonatgehalt (c5) günstige Eigenschaften zur Pufferung von Schwermetallen und damit auch für Zink auf.

In der südöstlich verlaufenden Geländeerinne ist von einem Bodenkomplex aus Gleyen mit einem Rückhaltevermögen für Schwermetalle der Wertklasse 2 auszugehen. Den Carbonatgehalt im Unterboden gibt der Umweltatlas mit c4 an. Damit ist von einem Masseanteil von Calciumcarbonat im Unterboden zwischen 10 und 25 % und somit auch von einem Puffervermögen gegenüber Schwermetallen auszugehen. Von diesen Böden sind mit der Belegung von Solarmodulen etwa 7.000 m² betroffen.

Bei Böden mit einem Ph-Wert <6, sowie Stau- und Grundwasser beeinflussten Böden sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Verankerungen zulässig, die eine Verlagerung von Schwermetallen in den Boden vermeiden oder deutlich einschränken (z.B. Magnelisbeschichtung)

Wasserrückhaltung

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstammen dem Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde und sind weitgehend unabhängig von der Nutzung der PV-Anlage zu sehen. Mit der künftigen PV-Nutzung ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem dortigen Einzugsgebiet auf der Fläche nördlich der Bahnlinie zurückzuhalten und gedrosselt an die Vorfluter abzugeben. Gleichzeitig soll damit auch der Standort für Technikgebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden. Bzgl. der Maßnahmen ist auf das Konzept von Steinbacher Consult vom 28.10.2024 zu verweisen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte SO 3 für die Technikgebäude ist aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen – insbesondere durch das dortige Feldgehölz – für Bodenbrüter ungeeignet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Untersuchung von SteinbacherConsult vom 28.10.2024.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

6. DEUTSCHE BAHN AG – DB IMMOBILIEN VOM 30.04.2025

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu 0. a. Verfahren.

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

Infrastrukturelle Belange

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

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

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

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

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

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

Die in den vorgelegten Unterlagen enthaltenen Anforderungen zur Vermeidung entstehender Blendwirkungen sind umzusetzen.

Durch die Errichtung der Photovoltaikmodule darf die Signalsicht auf die vorhandenen Signale nicht behindert oder beeinträchtigt werden.

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

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

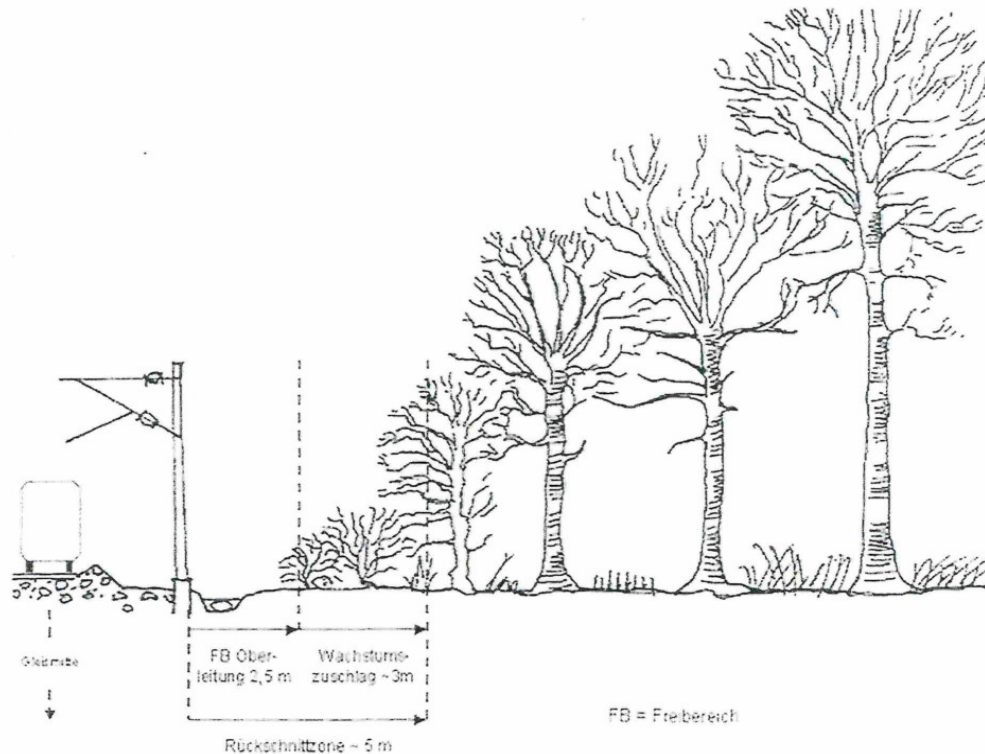
Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Überflutung der Unterführung in Bahn-km 34,484 Jesenwanger Straße muss zu jedem Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden können.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser darf nicht über bahneigene Durchlässe oder Bahnseitengräben erfolgen.

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

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

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

Immobilienrelevante Belange:

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen
www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt 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 haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

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

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so 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.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

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

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

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

Zur Vermeidung von Schäden an grenznah verlegten Kabeln und Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld vor jeglichen Bautätigkeiten eine gesonderte Kabel- und Leitungsanfrage zu stellen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Der Gemeinderat verweist auf die Abwägung und Beschlussfassung vom 21.01.2025 zur identischen Stellungnahme der DB vom 06.12.2023 sowie auf das Blendgutachten, dessen Ergebnisse als Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

7. BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E. V. VOM 30.04.2025

Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme in oben genanntem Planungsverfahren.
Wir nehmen als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Allgemein

Wir stehen dem Ausbau von Photovoltaikanlagen aus Gründen des Klimaschutzes grundsätzlich positiv gegenüber, so auch im vorliegenden Planungsverfahren.

Mit nahezu 9 ha überbauter Fläche soll eine große Photovoltaikanlage gebaut werden. Die Lage der Fläche ist landwirtschaftlich als hoch zu bewerten. Es ist aus unserer Sicht in diesem Fall sinnvoll, über eine Mischnutzung von Photovoltaik und Agrarnutzung nachzudenken (Stichwort Agri-Photovoltaik) und die Solarmodule entsprechend zu planen. Vorteil dieser Planung wäre, dass nicht eine so große Ackerfläche ohne Kompensation aus der Nutzung genommen werden müsste. Der Erhalt der Ackerflächen wird im Landkreis Fürstentum zusehends zu einem Problem. Die Pflege der Flächen wäre bei einer Mischnutzung besser sicherzustellen. Die stärkere Veränderung des Landschaftsbildes wäre in diesem Fall aus unserer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Im Einzelnen

Zu den einzelnen Festsetzungen und Hinweisen der Satzung:

Zu 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann erwartet werden, dass die geplanten Modulflächen vermasst werden. Aus dem Plan lässt sich in SO1 eine Breite der Modulflächen von ca. 8 m ableiten. Wenn das ganze Niederschlagswasser von dieser Breite nur am unteren Ende der Module den Boden erreichen könnte, wäre auf der gesamten Fläche eine gleichmäßige Bewässerung nicht mehr gegeben, und es wären andere Ziele und Festsetzungen (z.B. großflächige Versickerung, Bodenbewuchs) nur schwer zu erreichen. Um hier verbindliche Festlegungen zu haben, schlagen wir folgende Festsetzungen unter Punkt 2.2 vor:

Anregung „Der Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche darf 50/70 Prozent der Gesamtfläche der Anlage nicht überschreiten. Die Tiefe der Modulreihen beträgt maximal 8 Meter. Liegt sie über 3 Metern, ist innerhalb der Modulreihen ein Regenwasserabfluss zwischen den Modulen mit ortsnaher Versickerung vorzusehen.“

Nur so erscheint das Ziel bei 3.2 Abs. 1 erreichbar.

Zu 2.5 und 2.6, insbesondere der Hinweis: „sind die beiliegenden Konzepte von Landschaftsarchitektur Niederlöhner vom 09.01.2025 maßgeblich.“ Dieses Konzept steht für eine Bewertung nicht zur Verfügung.

Und zum Umweltbericht 6.1: „ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen“:

Anregung: Es ist sicher zu stellen, dass die vorgeschriebenen Ausgleichs- und besonders die Pflegemaßnahmen auch durchgeführt werden. Hier ist z.B. eine wiederkehrende Begutachtung der vorgeschriebenen Maßnahmen wie die Umzäunung selbst, die Bepflanzung der Umzäunung und der vorgesehenen Bewirtschaftung der PV-Fläche festzusetzen. Empfehlenswert wäre es, diese Festsetzungen mit Sanktionen zu belegen, falls es zu Verstößen kommt. Aus unserer Erfahrung mit vielen PV-Anlagen, ist die Pflege der Wiesen ein großes Problem und die Flächen erreichen selten die versprochene ökologische Qualität. Kartierungen werden selten gemacht und so wird dann auch der Verlust bei Tieren und Pflanzen nicht bilanziert. Eine Handhabung ist aber dann nicht möglich, wenn die Festsetzungen im Planungsverfahren fehlen.

Zu 2.12

Pflanzqualität:

Im Satz „Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt)“ sollte angefügt werden „die auch als Bienenweide und Vogelnahrung dienen können.“

Wir bitten unsere Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Möglichkeit Agri-PV-Anlagen zu errichten und damit die Erzeugung von Solarstrom und landwirtschaftlicher Produktion stärker zu verknüpfen, liegt grundsätzlich vor. Dies bietet sich allerdings vorrangig bei besonders fruchtbaren Ackerböden an. Die natürliche Ertragsfähigkeit der überplanten Böden stuft der Umweltatlas als mittel ein (41-60 Bodenpunkte).

Zudem lassen sich nicht alle landwirtschaftliche Kulturen sinnvoll mit Agri-PV-Anlagen kombinieren, um die gewünschten Synergieeffekte zu erwirken. Für eine ökonomisch tragbare landwirtschaftliche Nutzung wären letztlich entsprechend hohe Anlagen bzw. weite Reihenabstände notwendig, was im letzteren Fall die Stromerzeugung deutlich mindert.

Die beabsichtigte PV-Anlage mit extensiver Wiesenutzung auf Flächen mit mittleren Erzeugungsbedingungen stellt somit auch ökonomisch die sinnvollste Variante dar.

Im Bebauungsplan wird für die Modulbelegung eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Das Mindestmaß zwischen den Modulreihen beträgt 1,9 m. Eine Vermaßung in der Planzeichnung ergibt keinerlei zusätzlichen Informationsgewinn.

Dass mit der Belegung von bis zu 70 % der Flächen mit Solarmodulen keine gleichmäßige Beregnung der Flächen mehr erfolgt, liegt auf der Hand. Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden weisen gem. Bay. Umweltatlas ein Wasserrückhaltevermögen der Wertstufe 4 und im südöstlichen Bereich der Wertstufe 3 auf. Insgesamt liegen damit günstige Voraussetzungen der Böden zur Aufnahme von Niederschlagswasser vor.

Die Ansaat der Fläche unter den Modulen, die Anlage von Gehölzpflanzungen und Blühstreifen in den Randbereichen ist im Bebauungsplan festgesetzt und damit auch herzustellen. Gleiches gilt für die Pflege der Wiesenflächen wie auch der randlichen Gehölz- oder Krautstrukturen.

Die zu verwendenden heimische Gehölze sind im Bebauungsplan aufgeführt. Diese bieten Insekten wie auch Vögeln Nahrung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes. An der Planung wird unverändert festgehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

8. HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN VOM 30.04.2025

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Kottgeisering und nimmt die dankenswerterweise farblich gekennzeichneten und gut ersichtlichen Ergänzungen des Planentwurfs (U.a. Ergänzung einer CEF 2-Maßnahme im Bereich der Fl. Nr. 106/1 sowie der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH von 31. Oktober 2023) in der nun vorliegenden Fassung vom 20. Januar 2025 zur Kenntnis.

Der Stellungnahme von Dezember 2023 ist von unserer Seite nichts hinzuzufügen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

9. LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK VOM 11.12.2023

RÄUMLICHE PLANUNG UND ENTWICKLUNG

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Kottgeisering beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Vier Jauchert“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde die Planzeichnung und die Festsetzungen konkretisiert und ergänzt, es wurde zudem klargestellt, dass es sich bei der Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine zeitliche Befristung mit Folgenutzung wurde festgesetzt, natur-, wasser- und immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ergänzt bzw. konkretisiert. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Vorbehaltlich der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet angesehen werden. Auch kann der Bebauungsplan erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung abgeschlossen oder ein entsprechender Planstand erreicht ist (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen

Da in der vorliegenden Planung ein „Geltungsbereich 2“ aufgenommen wurde, sollte zur Klarstellung auch der Geltungsbereich der FFPV-Anlage und der CEF1-Fläche „Geltungsbereich 1“ genannt werden.

Es wird empfohlen, in der Planzeichnung den Modulreihenabstand beispielhaft zu bemaßen.

Die Baugrenzen sollten weiterhin vollständig (bspw. im südlichen Bereich) zu den Grundstücksgrenzen eingemäßt werden.

Beim Planzeichen für die PV-Module sollte zur Vollständigkeit auch die Benennung bspw. „PV-Module“ oder „Modulbelegung“ ergänzt werden. Es sollten weiterhin Planzeichen für SO 1, SO 2 und SO 3 aufgenommen werden.

Insbesondere aufgrund der Darstellung der beabsichtigten vollflächigen Belegung durch PV-Module wird empfohlen, dennoch Flächen für die in SO 2 zulässigen Tierunterstände in der Planzeichnung zu berücksichtigen.

Es wird zur Vermeidung von Missverständnissen empfohlen, den Hinweis „Abstandsangaben“ bspw. in „Maßangabe“ oder „Bemaßung“ zu ändern, da es sich hierbei nicht um Abstände i.S. der Bayerischen Bauordnung handelt.

Begründung

Aufgrund der Aufnahme eines „Geltungsbereich 2“ sollte dieser auch in den Ausführungen der Begründung berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Bestandsbeschreibung der nunmehr zwei Geltungsbereiche in der Begründung (und nicht nur im Umweltbericht) ergänzt werden sollte.

Sonstiges

Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind (nach 4.) weiterhin, gemäß der Abwägung, um die Ausfertigung mit Unterschrift des 1. Bürgermeisters, Datum und Siegel zu ergänzen (vergleiche Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Abwägung:

Die Planzeichnung ist an den relevanten Punkten vermaßt. Darüber hinaus können die Maße aus der Planzeichnung entnommen werden und mit der fortschreitenden Digitalisierung – wie dem schon jetzt verpflichtendem x-plan-Standard – liegen den Behörden sämtliche Flächen und damit auch Abstände nach Abschluss des Verfahrens digital vor.

Es gilt eine GRZ von 0,7 und ein Mindestabstand von 1,9 m zwischen den Modulreihen. Eine Vermaßung der Modulreihen ergibt keinerlei zusätzlichen Informationsgewinn.

Die BayBO verwendet im Art. 6 den Begriff der Abstandsfläche. Eine Missinterpretation – insbesondere bei der zuständigen Fachbehörde – kann wohl ausgeschlossen werden.

Bzgl. der Tierunterstände ist auf die Beschlussfassung vom 21.01.2025 zu verweisen.

Die im Geltungsbereich 2 beinhaltete Fläche ist in der Begründung unter der Ziffer 3.9 ausgeführt.

Die Präambel wird ggf. bei der Ausfertigung des Bebauungsplanes aktualisiert.

Die Verfahrensvermerke folgen den Hinweisen der Planungshilfe.

Ein Gemeinderatsmitglied regt an, die Vermaßung der Module mitaufzunehmen, da es sich hier bereits um die zweite Stellungnahme einer Behörde hierzu handle.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an der bestehenden Planung fest.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und hält an der bestehenden Planung fest. Die Module werden an geeigneten Stellen vermaßt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Kottgeisering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München beteiligt wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die Beteiligung des WWA München.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Immissionsschutz

In der Festsetzung Nr. 2.2 muss es im letzten Spiegelstrich bei SO 2 wie bei SO 1 richtig heißen: „Zur Vermeidung von Blendeinwirkungen [...] sind die Module mit -30° nach ~~Süd-Süd-West~~ Süd-Osten auszurichten und mit einer Modulneigung von 15° zur Horizontalen zu versehen (vgl.

Planzeichnung).“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Ausrichtung der Module im SO 2 unter Ziffer 2.2 der Satzung zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Satzung

1. Ziffer 2.4. Eingrünung

Eingrünung P1: An der Obstbaumreihe entlang Straße sollte eine Unterpflanzung mit Heistern unterbleiben.

2. Ziffer 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung legt lediglich eine Mindestpflegeverpflichtung fest (1x jährliche Mahd). Zur Vermeidung des Eingriffstatbestandes ist eine extensive Pflege erforderlich. Die Festsetzung begrenzt aber nicht die Anzahl der Durchgänge. Insofern wäre auch eine deutlich intensivere Pflege zulässig.

Wir empfehlen 2 — 3 Mahddurchgänge pro Jahr ab Anfang/Mitte Juni. Ansonsten werden aufgrund der vermutlich guten Nährstoffsättigung des Acker die Gräser die Kräuter verdrängen. Anstatt einer durchgehenden Schnitthöhe von 10 cm empfehlen wir rotierend Altgrasstreifen auf 5 — 10 % der Fläche stehen zu lassen.

3. Ziffer 2.5 Blühstreifen

Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein Blühstreifen auf der Ostseite des Sondergebietes den Eingriff eines 3 m hohen Blendschutzzauns in das Landschaftsbild vermeiden soll. Wir sehen nach wie vor eine 2-reihige Hecke als angemessene Eingrünungsmaßnahme an.

Sollte der Blühstreifen nicht vollumfänglich durch Gehölzpflanzungen ersetzt werden, müssen genauere Vorgaben zum Saatgut (Artenzusammensetzung, Autochthonität usw.) angegeben werden.

Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG darf nur autochthones Saatgut verwendet werden, da ein Ausbringen gebietsfremder Pflanzen außerhalb des natürlichen Vorkommensgebietes untersagt ist.

Hinweise an die Verwaltung

4. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen gewährleistet sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (dingliche Sicherung). Die Eintragung im Grundbuch erfolgt zugunsten des Vorhabenträgers und der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt. Eine dingliche Sicherung ist nur entbehrlich, wenn Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken staatlicher oder kommunaler Träger stattfinden.

5. Es wird der Gemeinde empfohlen die Herstellung der Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen sowie der nachfolgenden Unterhaltungspflege in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu regeln. Hiermit kann der Vorhabenträger zur Anlage und Pflege der Maßnahmen verpflichtet werden und es sollten zusätzlich Kontrollmechanismen verankert werden, um den Vertragsvollzug zu sichern (z.B. Vertragsstrafe). Es wird darauf hingewiesen, dass der Träger des Vorhabens an

Ausgleichsflächen berechtigt sein muss die vertraglich vereinbarten Maßnahmen umzusetzen (Eigentum oder dingliche Sicherung).

Abwägung:

Eingrünung

Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen werden die vorhandenen Gehölze westlich der Anlage entsprechend berücksichtigt. Dies wird unter Ziffer 2.4 der Satzung ergänzt.

Pflege der Flächen

Die Pflege der Fläche richtet sich nach dem Aufwuchs. Nachdem jeder Pflegedurchgang zwischen und unter den Modulen einen entsprechenden Aufwand bedingt, ist kaum von einer intensiven Pflege mit zusätzlichen Mahddurchgängen sondern von einer ein- bis zweischürigen Mahd auszugehen.

Die Schnitthöhe von 10 cm folgt den Hinweisen zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021.

Blühstreifen

Der Blühstreifen am östlichen Rand dient nach den Aussagen des Bebauungsplanes einer Erhöhung der Biodiversität im Gebiet. Von einer Verdeckung der Einfriedung oder des Blendschutzzaunes ist nicht die Rede. Darüber hinaus ist eine vollständige Abschirmung der Anlage nicht möglich und auch nicht erforderlich. Die umgebenden Waldflächen und umfangreichen Gehölzstrukturen nördlich der Bahnlinie sowie die bewegte Topographie schränken eine Fernwirkung ohnehin ein.

Für die Blühstreifen am östlichen Rand wird eine autochthone Saatgutmischung für Feldrain und Saum mit einem Kräuteranteil von 90% aufgenommen. Dies wird im Bebauungsplan angepasst.

Hinweise

Im vorliegenden Fall stellt die Gemeinde einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Bestandteil ist immer ein Durchführungsvertrag. Dort werden die entsprechenden Regelungen getroffen.

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist eine gesonderte Sicherung nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Letzteres ist hier der Fall. Zudem betreffend die Ausgleichsflächen die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und diese sind – wie die Nutzung der PV-Anlage auch – zeitlich begrenzt.

Ein Mitglied des Gemeinderats sieht die Platzierung des Blühstreifens an der Ostseite kritisch. Mit einem Blühstreifen könne die Wirkung des Blendschutzzaunes auf das Landschaftsbild nicht gut gelöst werden. Hier sei die Pflanzung einer Hecke möglicherweise sinnvoller. Herr Brugger und mehrere Mitglieder sehen den Vorschlag kritisch, weil der Platz zwischen Feldweg und Zaun auf 2,5 m beschränkt sei. Nach kurzer Beratung einigt man sich auf eine einreihige Bepflanzung entlang des Blendschutzzauns und einen Blühstreifen an der Ostseite.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, für den Blühstreifen eine autochthone Saatgutmischung für Feldrain und Saum mit einem Kräuteranteil von 90% in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, für den Blühstreifen eine autochthone Saatgutmischung für Feldrain und Saum mit einem Kräuteranteil von 90% in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Darüber hinaus wird an der Ostseite der Anlage eine einreihige Bepflanzung entlang des Blendschutzzaunes vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Klarstellung zum Abwägungsbeschluss:

An der Ostseite der Anlage wird eine einreihige Bepflanzung aus Gehölzen entlang des Blendschutzzaunes vorgesehen.

Siehe Niederschrift der Sitzung vom 22.09.2025

Wasserrecht

Die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und die Planungen zum Schutz der Unterlieger durch wildabfließendes Wasser sind nach rechtlichen Beurteilungen ausreichend bewertet und berücksichtigt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung BPl. „SO Freiflächen-PV Vier Jauchert“ der Gemeinde Kottgeisering, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

d) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt, aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB- in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 BayNatSchG folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenfotovoltaikanlage Vier Jauchert“, Fl.-Nr. 1513 und 1514 Gmkg. Kottgeisering

mit den heute beschlossenen redaktionellen Anpassungen in der Fassung vom 28.07.2025 als Satzung.

[Ende der Vorlage des Gemeinderats]

Beschluss:

- a) Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

- b) Der unter a) gebilligte Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Vier Jauchert“ (Fl.Nr. 1513 und 1514) mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 wird als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Herr Garside und Herr Brugger bedanken sich und verabschieden sich. Sie verlassen den Sitzungssaal.

TOP 6 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO;
a) Beratung und Beschlussfassung
b) Satzungsbeschluss

Sachvortrag:

Hinweis:

Das Inkrafttreten der Satzung muss vor dem 01.10.2025 sein, also spätestens zum 30.09.2025 muss diese in Kraft treten. Darum wurde der § 7 nochmal angepasst.

Der Satzungsentwurf wurde bereits in der GRS am 02.06.25 und in der GRS am 16.06.25 diskutiert, beraten und geändert.

In der GRS am 16.06.25 wurden diverse Änderungen beschlossen (siehe Anlage). Diese wurden nun alle in einer Reinschrift/Endfassung eingearbeitet.

Zusätzlich wurde aus rechtlichen Gründen noch bei § 4 Abs. 9 Satz 1 die %,0 m auf 3,0 m geändert. Grund dafür ist, dass durch eine Satzung nach der Ermächtigungsgrundlage gem. § Art. 81 BayBO nicht entgegen der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) andere Festlegungen getroffen werden können. Der § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV schreibt einen Mindeststauraum von 3,00 m vor.

Diese nun abschließende Reinschrift zur Endfassung ist als Anlage eingestellt.

Abschließend muss eine Fassung als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den beigefügten Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 28.07.2025 als Satzung.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag und erläutert die Änderung bei §4 Absatz 9. Mehrere Gemeinderatsmitglieder sind der Auffassung, dass die 3,0 Meter Stauraum vor der Garage vermehrt dazu führen würden, dass Autos entweder den Gehweg blockieren, da der Stauraum zu kurz für einen parkenden PKW sei, oder auf der Straße abgestellt werden würden. Der Vorsitzende stimmt dem zu. Die Satzung solle in §4 Abs.9 so formuliert werden, dass bei 5,0 Meter Stauraum ausnahmsweise eine Anrechnung als Stellplatz zulässig sein soll, wenn der Stellplatz derselben Wohneinheit wie Garage oder Carport, vor der oder dem er liegt, zugeordnet ist und dies dinglich gesichert ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den beigefügten Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der

Fassung vom 28.07.2025 als Satzung, mit der ergänzenden Maßgabe, dass §4 Abs. 9 so formuliert wird, dass bei 5,0 m Stauraum, dieser ausnahmsweise als Stellplatz angerechnet werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 7 Verschiedenes

Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich zur Ausstellung „Frau baut“ vom 27. bis 29.06.2025 in einem privaten Stadl in der Dorfstraße. Die Parksituation sei an der Stelle sehr kritisch gewesen und könnte möglicherweise bei künftigen Veranstaltungen zu Gefahrensituationen führen. Der Vorsitzende informiert, dass die Veranstalterin sich im Vorfeld bei der Verwaltung zu möglichen Vorgaben erkundigt habe. Es seien keine Auflagen gemacht worden.

Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich zu Verfahrenstand eines Bauvorhabens in der Straße Am Kreuzacker. Hier sei wohl im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten der Gehweg beschädigt worden. Der Vorsitzende habe derzeit keine Kenntnis, wie hier der Sachstand ist. Der Gehweg solle nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens durch den Bauherrn wieder hergestellt werden.

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 16.06.2025

Es erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 16.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

1. Bürgermeister Andreas Folger schließt um 21:59 Uhr die öffentliche 66. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering.

Kottgeisering, 01.08.2025

Andreas Folger
1. Bürgermeister

Christina Langosch
Schriftführer/in