genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates Grafrath

am 05.10.2026

in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:51 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Mitglieder des Gemeinderates

Christine Bloching-Hedwig	
Silvia Dörr	
Elisabeth Eikelmann	anwesend ab 19:36 Uhr (während TOP 3ö)
Monika Glammert-Zwölfer	
Anton Hackl	
Josef Heldeisen	
Johanna Huber	
Gabriele Oellinger	
Dr. Maria Begoña Prieto Peral	
Katja Reischl	
Alice Vogel	

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Frau Becker-Nickels	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – zu TOP 4ö (zugeschaltet via Zoom)

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Gerald Kurz	entschuldigt
Sybilla Rathmann	entschuldigt
Maximilian Riepl-Bauer	entschuldigt
Andrea Seidl	entschuldigt
Martin Söltl	entschuldigt

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

Öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse

TOP 3 Ausbaumaßnahme Jahrholzweg; Rechtliche Klärung Anliegerbeteiligung an den Baukosten

TOP 5 Reform der Kita-Finanzierung - Wegfall des Elternbeitragszuschusses im Kindergartenbereich ab 1. Januar 2027 - Sachstandsinformation und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Trägervereinbarungen im Kindergartenbereich; Beratung und Beschlussfassung

TOP 4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes;
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB
b) Billigungsbeschluss zur öffenlichen Auslegung u. Beteiligung der Träger öffentl. Belange (Verfahren § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

TOP 6 Grundstücksangelegenheiten - Amperterrasse West; Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken
a) Grundsätzliche Beratung über Überarbeitung des bestehenden Kriterienkatalogs für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Sozialmodells
b) Beratung über Festlegung eines Grundstückspreises in einem Sondermarktmodell;
Beratung und Beschlussfassung

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2026

TOP 8 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

TOP 9 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

33

TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Gemeinderat

- die Ingenieurleistungen für den integrativen Spielplatz „Mooskuh“ an das Planungsbüro Kronenbitter Landschaftsarchitekten, München, vergeben hat.
- den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle „Brucker Straße“ an die Firma Alfons Lammich Tief- und Straßenbau, 82256 Fürstenfeldbruck, zum Angebotspreis von 68.804,07 € brutto vergeben hat.
- von der Erschließungsvereinbarung Kirchstraße Nordost, hinsichtlich der Baumaßnahme Straßenbau, Frischwasserleitung und Schmutzwasserkanal, Kenntnis genommen hat.
- das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. BayNatschG für Außenbereichsgrundstücke in der Gemarkung Unteralting nicht ausgeübt hat.

TOP 3 Ausbaumaßnahme Jahrholzweg; Rechtliche Klärung Anliegerbeteiligung an den Baukosten

Sachvortrag (Verfasserin: Kerstin Pentenrieder):
Im Zuge der Beratung über die Ausbaumaßnahme eines Teilbereichs vom Jahrholzweg im April dieses Jahres wurde die Verwaltung beauftragt, eine rechtliche Stellungnahme einzuholen, bezüglich einer etwaigen Beteiligung der Anlieger an den Baukosten.

Beitragsrechtlich nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und der aktuellen Rechtsprechung ist u.a. auf der gesamten Straßenlänge zumindest eine ordnungsgemäße Entwässerungseinrichtung erforderlich, um rein rechtlich die Straße als endgültig hergestellte Erschließungsanlage einordnen (und damit Beiträge erheben) zu können.
Das durch den Gemeinderat beschlossene Bauprogramm 1975 und die vorliegenden Rechnungen des gleichen Jahres / Anfang 1976 sprechen für den Beginn der Erschließungsmaßnahme. Die nicht vollständige vorhandene Entwässerungseinrichtung spricht dagegen.

Nach Einschätzung der beauftragten Fachkanzlei ist es rechtlich kaum möglich, mit Blick auf die 25jährige Ausschlussfrist nach Art. 5a Abs. 7 KAG eine Erschließungsbeitragsabrechnung bei den betroffenen Anliegern geltend zu machen. Im Ergebnis muss befürchtet werden, dass bei Anfechtung der Bescheide durch die Anwohner ein erhebliches Prozessrisiko bestehen würde.

Nähere Ausführungen hierzu erfolgen mündlich in der Sitzung.

Grundsätzlich muss der Gemeinderat nun entscheiden, ob für 2027 die Ausschreibung der Baumaßnahme durchgeführt wird und hierfür Mittel in den Haushalt eingestellt werden müssen.

Beschlussvorschlag:
1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Ausbaumaßnahmen im Jahrholzweg.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung 2027 durchzuführen und die entsprechenden Mittel in den Haushalt einzuplanen.

[Ende des Sachvortrags]

Während der Beratung von Tagesordnungspunkt 3 betritt GRin Eikelmann den Sitzungssaal.

Die Lage-/Spartenplan ist über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt sowie die hierzu eingeholte rechtliche Stellungnahme des Fachanwalts. Nach eingehender Prüfung sei keine Beitragsabrechnung durchführbar. Die Gemeinde müsse die Maßnahme (Wasserleitung, Oberflächenentwässerung und Straßenbau) daher ohne Anliegerbeteiligung umsetzen.

Im Anschluss geht der Vorsitzende auf die im April erfolgte Kritik zur Ausführung und Breite der Stichstraße ein und erläutert die bauliche Umsetzung. Zum damals geforderten Kostenvergleich erklärt er, dass die Ausführung des Stichwegs in Kies gegenüber Asphalt eine Einsparung von ca. 7600,-- Euro ermöglichen würde. Diese Einsparung falle vergleichsweise gering aus, da auch bei der Kiesvariante ein aufwendiger Unterbau erforderlich sei.

Des Weiteren informiert der Vorsitzende über einen Fehler in der Baukostenberechnung, die damit ca. 3-4 Prozent zu hoch angesetzt worden sei (neue Kostenberechnung Stand Mai 2026: ca. 723.000 Euro). Aufgrund der derzeit steigenden Baukosten befürwortet er es, den bisherigen Ansatz von 750.000 Euro dennoch beizubehalten; dieser Betrag sei grundsätzlich in der Investitionsplanung für die Jahre 2026/27 berücksichtigt.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass das Gremium die Maßnahme in der vorausgegangenen Beratung grundsätzlich positiv bewertet und deren Umsetzung befürwortet hatte. Er spricht sich daher für die Durchführung der Ausschreibung aus. Zudem weist er darauf hin, dass der Unterhalt der aktuell bestehenden Straße aufgrund ihres schlechten Zustands mit erheblichen Kosten verbunden sei.

Aus dem Gremium

- wird gefragt, ob die Stellungnahme des Fachanwalts der Verwaltung schriftlich vorliege, und der Vorsitzende bestätigt dies. Er sagt zu, die entsprechende Aussage des Anwalts auszugsweise in das Protokoll aufzunehmen. Der Vorsitzende versichert, dass auf dieser Basis sowohl eine Abrechnung nach Erschließungsbeitragsrecht als auch nach dem Kommunalabgabengesetz ausgesprochen fraglich sei; eine Forderung nach Abrechnung habe hier keine Aussicht auf Erfolg.
- wird zudem angeregt im Hinblick auf die Klimaanpassung, Baumpflanzungen an der Straße vorzusehen. Der Vorsitzende nimmt dies auf und bestätigt, dass hierfür ausreichend Flächen vorhanden seien.

Der Beschluss wird entsprechend dem Diskussionsergebnis ergänzt.

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Ausbaumaßnahmen im Jahrholzweg.**
   Die entsprechende Stellungnahme des Rechtsanwalts zum Thema „Anliegerbeteiligung“ soll im Protokoll wiedergegeben werden.

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung 2027 zusammen mit dem Ingenieurbüro Lais, Mittelstetten, durchzuführen und die entsprechenden Mittel in den Haushalt einzuplanen.**
   Im Rahmen der Maßnahme sollen mehrere Baumpflanzungen entlang der Straße erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 1

Nachtrag: Auszug aus der E-Mail von Rechtsanwalt Dr. Döring vom 11. August 2026:

…“ Es erscheint jedoch sehr fraglich, ob mit Blick auf die 25jährige Ausschlussfrist des Art. 5 a Abs. 7 S. 2 KAG eine Erschließungsbeitragsabrechnung für die beabsichtigte Straßenherstellung noch möglich ist.

Wie bereits in meiner E-Mail vom 03.08.2026 ausgeführt, erfordert ein Herstellungsbeginn i. S. der vorgenannten Vorschrift ein Bauprogramm, welches die gesamte Erschließungsanlage umfassen muss. Für den „Jahrholzweg“ gab es bereits in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts eine Straßenplanung des Büros Reichmuth. In seiner Sitzung vom 03.05.1976 befasste sich der Gemeinderat der Gemeinde Kottgeisering mit diesem Entwurf und erhob hiergegen keine Einwände. Mit der Durchführung der Maßnahme bestand seitens des Gemeinderats Einverständnis. Dementsprechend wurde mit der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen nachfolgend auch begonnen. Wie Sie mir mitteilten, liegen Rechnungen aus dem Dezember 1976 für die Lieferung verschiedener Straßenbauteile (u.a. Betonrandsteine, Schachtabdeckung, Wandkies) vor. Des Weiteren gibt es eine Rechnung vom Dezember 1977 für Aushub, Kieslieferung u.a..

Im Ergebnis lässt dies darauf schließen, dass der Gemeinderat ein Bauprogramm beschlossen hat und mit der Straßenbaumaßnahme im Dezember 1976 auch schon begonnen wurde. Es muss daher befürchtet werden, dass die 25jährige Ausschlussfrist des Art. 5a Abs. 7 S. 2 KAG mit dem 31.03.2021 bereits abgelaufen war. …“

TOP 5 Reform der Kita-Finanzierung - Wegfall des Elternbeitragszuschusses im Kindergartenbereich ab 1. Januar 2027 - Sachstandsinformation und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Trägervereinbarungen im Kindergartenbereich; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):
Wie bekannt, befinden sich im Gemeindegebiet Grafrath 3 Kinderhaus-Einrichtungen (Waldorfkindergarten Marthashofen, Kinderhaus Fortschritt sowie Katholischer Kindergarten St. Mauritius), die allesamt nicht in der Trägerschaft der Gemeinde sind, jedoch für alle 3 Einrichtungen Defizit- bzw. Trägervereinbarungen bestehen.

Der Betrieb und die Abwicklung der Einrichtungen obliegt ausschließlich den Trägern; die Gemeinde ist jedoch insoweit involviert, als die Frage der Kinderbetreuung eine Pflichtaufgabe der Kommunen nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) bzw. der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) darstellt.

In den vergangenen Jahren wurde im Kindergartenbereich (Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahre) ein Zuschuss von Seiten des Freistaats Bayern an die Eltern weitergereicht; dieser betrug pro Kind 100,00 € und hat den Kindergartenbeitrag/die Kindergartengebühr um diesen Betrag gesenkt.

Der Freistaat Bayern hat sich nunmehr zu einer Reform der Kindertagesstättenfinanzierung entschieden und diese zum 1. Januar 2027 in Kraft gesetzt. Dies bedeutet, dass der Zuschuss an die Eltern (pro Kopf-Zuschuss) ab Januar entfällt; die dort nicht mehr aufzuwendenden Mittel werden nach dem Ziel des Freistaats Bayern in die staatliche BayKiBiG-Förderung fließen und damit den Einrichtungen unmittelbar zugutekommen.

Für die Gemeinde stellt sich nunmehr die Frage bzw. ist zu entscheiden, ob und wie mit den Trägern der Kindertagesstätten die Gebührenstruktur ab dem 1. Januar 2027 festzusetzen ist. Grundsätzlich ändert sich an der Gebühr nichts, jedoch entfällt die Entlastung der Eltern in Höhe von 100,00 €. In welchem Umfang sich die Förderung oder die Erhöhung der staatlichen BayKiBiG-Zuschüsse dabei auf die Einrichtungen auswirkt, kann aktuell noch nicht fix gesagt werden; in der Sitzung werden mündlich Berechnungsmodelle vorgelegt werden.

Grundsätzlich ist es so, dass mit der Reform der Kita-Finanzierung auch eine Entlastung der Kommunen beabsichtigt ist. Von Seiten der Kommunalen Spitzenverbände wurde dabei in den vergangenen Jahren stets moniert, dass der Kommunale Anteil in den vergangenen 20 Jahren kontinuierlich angewachsen ist und die Kommunen hierzu eine Entlastung benötigen. Dies trifft auf unsere Gemeinde ebenso zu, da die Defizitverträge in den vergangenen Jahren sukzessiv angepasst werden mussten.

Sofern die Gebührenstruktur weiter gilt, bedeutet dies, dass die Eltern ab dem 1. Januar 2027 (nur für den Kindergartenbereich der 3- bis 6-jährigen Kinder!) nicht mehr um 100,00 € entlastet werden, jedoch das Defizit aufgrund der gestiegenen staatlichen Zuschüsse im Bereich des BayKiBiG sich reduzieren werde.

Beschlussvorschlag:
Dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme und Beratung zum weiteren Vorgehen!

[*Ende des Sachvortrags*]

Der Vorsitzende informiert über die Reform der Kita-Finanzierung und weist insbesondere auf die finanzielle Mehrbelastung der Eltern ab Januar 2027 hin. Anhand eines Rechenbeispiels, welches er vom Träger „Fortschritt Bayern gGmbH“ erhalten hat, erläutert er die möglichen Auswirkungen auf die finanzielle Situation der Einrichtungen.
Der Vorsitzende stellt seine Einschätzung dar und meint, die Einrichtungen könnten grundsätzlich von der Reform profitieren.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass die Betreuungs-Gebühren von den jeweiligen Einrichtungen festgesetzt und mit der Gemeinde abgestimmt werden. Er schlägt vor, den Sachverhalt zur Reform der Kita-Finanzierung im Rahmen der heutigen Sitzung zur Kenntnis zu nehmen und die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen zunächst bis ca. Mitte 2027 abzuwarten. Anschließend werde man gegebenenfalls die bestehenden Defizitvereinbarungen mit den Einrichtungen anpassen müssen. Die Entwicklung der Elternbeiträge werde man bis dahin ebenfalls beobachten.

Für einkommensschwache Familien wird auf bestehende Unterstützungsmöglichkeiten durch die Jugendhilfe verweisen.

<u>Aus dem Gremium:</u>
Im Gremium werden unterschiedliche Einschätzungen zur Reform geäußert. Befürworter sehen insbesondere Chancen für eine bessere Finanzierung und eine mögliche Verbesserung der Qualität der Kinderbetreuung. Kritiker verweisen hingegen auf die steigenden Elternbeiträge und die damit verbundene finanzielle Belastung der Familien. Es wird befürchtet, dass damit der Zugang zur Kindertagesbetreuung für einzelne Familien erschwert werden könnte und sich Unterscheide in der Betreuungs- und Bildungsqualität ergeben.
Einige Räte hinterfragen auch, ob die Reform tatsächlich zu einer Entlastung der Kommunen führen wird. Zu bedenken gibt man, dass den Einrichtungen die Gelder erst zeitversetzt zur Verfügung stehen werden.

Aus dem Gremium wird abschließend angeregt, die Auswirkungen und Inhalte der Reform seitens der Gemeinde, beispielsweise über das Mitteilungsblatt transparent gegenüber den Eltern zu erläutern.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt,

- **die Eltern von Seiten der Gemeinde über die Auswirkungen und Inhalte der Reform der Kita-Finanzierung zu informieren (z. B. Mitteilungsblatt).**
- **vorerst gegenüber den Trägern hinsichtlich der Elterngebühren und der Anpassung von Defizitverträgen nicht aktiv zu werden, dann aber ab ca. Mitte 2027 eine Evaluation zusammen mit den jeweiligen Trägern der Einrichtungen durchzuführen, bei der die tatsächlichen Auswirkungen beleuchtet werden um ggfs. anschließend hierauf zu reagieren.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Der Vorsitzende kündigt an, die Thematik im Sozialausschuss begleiten zu wollen.

TOP 4 14. Änderung des Flächennutzungsplanes;
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB
b) Billigungsbeschluss zur öffenlichen Auslegung u. Beteiligung der Träger öffentl. Belange (Verfahren § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München per Zoom zugeschaltet.

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):
Der Gemeinderat hat in der GRS am 19.01.2026 die Planfassung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und hat die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) beschlossen. Diese Verfahren wurden dann in der Zeit vom 24.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nun vom Gremium zu behandeln. Diese sind in der beiliegenden Anlage aufgeführt und die Abwägungsvorschläge in blau dargestellt.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:
-

Beschlussvorschlag:
a) Siehe Abwägungsvorschläge aus der beiliegenden Anlage.

b) Der Gemeinderat Grafrath billigt die neue vorliegende Änderungsfassung (Planfassung, Begründung und Umweltbericht) zur 14. Flächennutzungsplanänderung (Energiepark Grafrath/Wasserstoff-Elektrolyseur) vom 05.10.2026 mit den heute beschlossenen Ergänzungen und Änderungen und beschließt gleichzeitig die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Abstimmungsergebnis:

[*Ende des Sachvortrags*]

Der Vorsitzende begrüßt Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Der Vorsitzende erläutert einleitend den Sachverhalt und verweist auf die eingegangenen Stellungnahmen. Er bittet Frau Becker Nickels um weitere Erläuterung.

Frau Becker-Nickels erläutert vorab das grundsätzliche Vorhaben und anschließend die wesentlichen Kritikpunkte der Stellungnahmen und den Umgang hiermit im Rahmen der Abwägungen.

Mit dem Einverständnis des Gremiums fasst Frau Becker-Nickels nachfolgend die jeweiligen Stellungnahmen zusammen und erläutert die Abwägungen hierzu. Die Mitglieder des Ausschusses erhalten die Gelegenheit hierzu Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Frau Becker-Nickels beantwortet werden. Abschließend lässt der Vorsitzende die Mitglieder des Gremiums über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

[*Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Wesentliche Anmerkungen aus dem Gremium wurden grün gekennzeichnet. Die jeweilig erfolgten Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse wurden* **rot** *eingefügt.*]

B. Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

1. Regierung von Oberbayern – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Stellungnahme

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Energieparks zu schaffen. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Hauptorts an der Gemeindegrenze zu Jesenwang auf einem ehemaligen Munitionsdepot, umfasst ca. 9,6 ha und ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Umliegend befinden sich weitere Waldflächen.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets (ca. 0,7 ha) ist die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Wasserstofferzeugung geplant. Die Energie dafür soll aus zwei Photovoltaikanlagen in Moorenweis und Jesenwang und einer ebenfalls auf dem ehemaligen Munitionsdepot geplanten Windkraftanlage stammen. Im Bereich des Planumgriffs des Bebauungsplans sollen Technik- und Betriebsgebäude sowie technische Anlagen zur Herstellung, Speicherung sowie zur Komprimierung und Abfüllung von Wasserstoff zulässig sein. Darüber hinaus Gebäude für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien sowie Einrichtungen für die Verwaltung (Büro), Anlagen zur Überwachung des Plangebiets und Lagerflächen.

Im Zuge des o.g. Parallelverfahrens soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet Energiepark mit umrandenden Waldflächen dargestellt und im westlichen Teilbereich als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wasserstoff“ festgesetzt werden.

Erfordernisse

[...] 4. sonstige Erfordernisse der Raumordnung: in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen [...] (Art. 2 Punkt 4 BayLplG).

Bei 1. raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen,

2. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen und

3. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen,

sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 BayLplG).

Den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen soll Rechnung getragen werden. Dabei sollen die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine Steigerung der Energieeffizienz und für eine sparsame Energienutzung geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch – die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und – die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (LEP 1.3.1 (G)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 (Z)).

Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu (LEP 6.2.1 (G)).

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP 14 B I G 1.2.1).

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck (11.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken.

- *Verbesserung der Retentionsleistung der Auen*
- *Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoor-Standorte*
- *Entwicklung der gebietstypischen biologischen Vielfalt*
- *Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundsystems*
- *Sicherung der Erholungsfunktion*
- *Erhaltung der Waldgebiete*
- *Vermeidung von Zerschneidung (RP 14 B I G 1.2.2.11.1).*

Regionale Grünzüge dienen

- *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *der Gliederung der Siedlungsräume*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.*

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.1).

Waldflächen sollen erhalten, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden (RP 14 B IV G 6.4).

Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit (RP 14 B IV G 7.3).

Bewertung

Erneuerbare Energien

Die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien [...] sollen geschaffen werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 (G)). Gemäß Regionalplan 14 soll die regionale Energieerzeugung regenerativ erfolgen (RP 14 B IV G 7.3). Nach LEP 6.2.1 (G) sollen außerdem ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu. Die Planung ist in der Gesamtheit hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und des Ausbaues bzw. der Speicherung regenerativer Energiegewinnung grundsätzlich zu begrüßen.

Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G), LEP 3.3 (Z)).

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich in nicht angebundener Lage. Bei der Planung der Errichtung eines Elektrolyseurs mit zugehörigen Technik- und Betriebsgebäuden sowie technischen Anlagen zur Herstellung, Speicherung sowie zur Komprimierung und Abfüllung von Wasserstoff (ca. 0,7 ha) handelt es sich nicht um eine Siedlungsfläche im Sinne des Ziels. Allerdings ist dies für die in den Planunterlagen ebenfalls aufgeführten Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien und die Einrichtungen für die Verwaltung (Büro) sowie einen Sozial-/Aufenthaltsraum anders zu bewerten. Hierbei würde es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um eine Flächenausweisung handeln, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden soll und somit gemäß LEP 3.3 (B) um eine Siedlungsfläche, die die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit erfordert. Das Anbindegebot wäre im vorliegenden Fall lediglich für die zum Betrieb gehörenden Anlagen des Elektrolyseurs nicht einschlägig anzuwenden.

Für die Beurteilung des Anbindegebots des geplanten Sondergebiets (ca. 9,6 ha) fehlen derzeit Informationen über geplante Nutzungen in der abzüglich des Bereichs für den Elektrolyseur übrigen Fläche von ca. 8,9 ha. (Kommentar Fr. Becker-Nickels: Nutzungskonzept SO)

Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung somit hinsichtlich der zusätzlich zum Betrieb des Elektrolyseurs vorgesehenen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie aufgrund dessen, dass der aktuell vorliegende Flächennutzungsplan Nutzungen nicht ausschließt, die einen Zielverstoß gegen das Anbindegebot darstellen können, im überwiegenden Teil des durch die Flächennutzungsplanänderung geplanten Sondergebiets in Konflikt mit dem LEP-Ziel 3.3.

Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalplans München

Im Rahmen der aktuellen Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalplans München befinden sich im Sinne eines regionsweiten Steuerungskonzeptes Vorranggebiete und Vorgehaltsgebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in der Planungsphase. Das Plangebiet liegt gemäß dem Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren zur Gänze in einem geplanten Vorranggebiet Windenergie (WE08). Gemäß Art. 3 Abs. 1 BayLplG sind (…) sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der

Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß Art. 2 Punkt 4 BayLplG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergeb-nisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wäre eine Überlagerung des geplanten Sondergebiets Energiepark mit einem Windvorranggebiet nicht möglich, da in den Vorranggebieten Windenergie dem Bau und der Nutzung raumbedeutsamer Windenergieanlagen der Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zukommt. Dies kann nach derzeitigem Kenntnisstand für das in seiner Gesamtheit ca. 9,6 ha umfassende geplante Sondergebiet nicht gewährleitet werden. Bei Inkrafttreten der Teilfortschreibung „Windenergie“ würde nach aktuellem Sachstand ein Zielverstoß vorliegen und die Bauleitplanung daraufhin entsprechend anzupassen sein.

Regelmäßig mit dem Vorrang der Windenergienutzung vereinbar soll jedoch gemäß Begründung zur Teilfortschreibung „Windenergie“ die Errichtung von Infrastruktur sein, die der Verteilung, Speicherung sowie Nutzbarmachung der vor Ort vorrangig durch Windkraft erzeugten Energie dient, nicht mit einem regelmäßigen Aufenthalt von Personen verbunden ist und im regionalplanerischen Maßstab keinen relevanten Einfluss auf die zukünftige Standortfindung von Windenergieanlagen ausübt. Exemplarisch werden hier auch Anlagen zur Transformation des Stroms in andere Energieträgermedien wie z.B. Wasserstoff genannt. Daher wird die Bauleitplanung zum Elektrolyseur unter Beachtung der oben genannten Erfordernisse zum Anbindegebot als vereinbar mit dem geplanten Windvorranggebiet bewertet.

Regionaler Grünzug

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im regionalen Grünzug Nr. 02 - Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau. Laut RP 14 B II Z 4.6.1 sollen regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Die Funktion des Regionalen Grünzugs Nr. 02 besteht im Bereich des Plangebiets insbesondere im Klimaschutz bzw. der Kaltluftentstehung und Luftaustauschfunktion sowie der Erholung für den Verdichtungsraum (RP 14 B II Anhang).

Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß RP 14 B II Z 4.6.1 nicht entgegensteht.

Laut Begründung in den Planunterlagen sollen auch aufgrund der Lage des Plangebiets im regionalen Grünzug zu den Rändern des geplanten Sondergebiets Waldflächen dargestellt werden, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Darüber hinaus findet allerdings keine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die Funktionen des regionalen Grünzugs statt. Diesbezüglich hat seitens des Vorhabenträgers eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf den regionalen Grünzug in Form eines fachlich-argumentativen Nachweises in den Planunterlagen zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planung die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht entsprechend beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Fallkonstellation ist ohne eine Konkretisierung weiterer im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung möglicher Nutzungen sowie ohne eine Auseinandersetzung mit den oben genannten Funktionen des regionalen Grünzugs davon auszugehen, dass die Funktionen des regionalen Grünzugs negativ beeinträchtigt werden und ein Zielkonflikt mit RP 14 B II Z 4.6.1 vorliegt.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Plangebiet liegt außerdem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11.1 - Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck (RP 14 B I 1.2, RP 14 Karte 3). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu und in ihnen soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP 14 B I G 1.2.1).

Im betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist u.a. auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: Entwicklung der gebietstypischen biologischen Vielfalt, Sicherung der Erholungsfunktion und Erhaltung der Waldgebiete, Vermeidung von Zerschneidung (RP 14 B I G 1.2.2.11.1).

Die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind zu berücksichtigen. Die Festlegung einer randlichen Darstellung von Waldflächen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls grundsätzlich zu begrüßen. Weiterhin ist festzustellen, dass Anlagen für erneuerbare Energien, wozu in diesem Fall auch der geplante Elektrolyseur gezählt wird, zwar mit den gewichtigen Belangen landschaftlicher Vorbehaltsgebiete zu vereinbaren sind (RP 14 B I Zu 1.2), doch es wird insbesondere vor dem Hintergrund der Größe des Planumgriffs der Flächennutzungsplanänderung, etwaiger weiterer geplanter Nutzungen sowie der zusätzlich zum Betrieb des Elektrolyseurs angedachten Gebäude und Nutzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans angeregt, die Belange mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Waldflächen

Aus landesplanerischer Sicht wird empfohlen, den generell erforderlichen Erhalt der Waldfläche gemäß RP 14 B IV G 6.4 durch entsprechend ausreichende Ersatzaufforstungen zu regeln und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Die Planung des Sondergebiets Energiepark wird aus landesplanerischer Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand vor dem Hintergrund der o.g. Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalplans München abgelehnt. Außerdem steht die aktuell vorliegende Planung in weit überwiegenden Teilen dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 (Z) sowie dem RP 14-Ziel 4.6.1 zum regionalen Grünzug entgegen. Ferner wird auf die Berücksichtigung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (RP 14 B I G 1.2.2.11.1) sowie zum Erhalt der Waldfläche (RP 14 B IV G 6.4) verwiesen.

Abwägungsvorschlag

Zu Erneuerbare Energien

Die Gemeinde Grafrath nimmt die ausführliche Stellungnahme der Regierung von Oberbayern positiv zur Kenntnis. Jegliche konstruktive Auseinandersetzung im Sinne des angestrebten Ausbaus der Speichermöglichkeiten für erneuerbare Energien wird als Unterstützung wahrgenommen.

Zu Anbindegebot

Die Gemeinde zielt im weiteren Verlauf des Verfahrens darauf ab, lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Erzeugung von Wasserstoff zu schaffen. Das Ziel auf der gesamten Fläche des ehemaligen Munitionsdepots langfristig einen Energiepark zu etablieren, wird nicht weiter verfolgt. Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorhabensbereich für die

Errichtung des Elektrolyseurs reduziert. Die Zweckbestimmung wird entsprechend angepasst. Es werden folglich ca. 0,6 ha Sondergebietsfläche dargestellt, die keine Siedlungsfläche im Sinne des LEP darstellt.

Die verbleibende Fläche des ehemaligen Munitionsdepots wird weiterhin, gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1987) als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Dadurch wird ein Konflikt mit dem Ziel 3.3 des LEP vermieden.

Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Zu Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalplans München

Die Teilfortschreibung „Windenergie“ (26. Änderung) des Regionalplans München ist am 19. September 2026 in Kraft getreten

Durch die Reduzierung des Änderungsbereichs auf eine 0,6 ha große Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrolyseur zur Erzeugung von grünem Wasserstoff“ kann ein Konflikt mit den Zielen des Regionalplans, hier geplantes Vorranggebiet Windenergie WE08, ausgeschlossen werden.

Nach Rücksprache mit dem Regionalen Planungsverband kann weiterhin dann dem Bau des Elektrolyseurs zugestimmt, wenn ein relevanter Einfluss auf den Betrieb der geplanten benachbarten Windenergieanlage (WEA) sowie auf ein ggf. später umgesetztes Repowering der Anlage ausgeschlossen werden kann. Dies wird durch die angepasste Konzeption (siehe Bebauungsplan) gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sowohl der Elektrolyseur als auch die benachbarte WEA von der Energie Südbayern GmbH in Zusammenarbeit mit der ETA Energieberatung GmbH geplant werden. Die räumliche Nähe von Energieerzeugung und Energiespeicherung wird nicht nur als vereinbar angesehen, sondern als Standortvorteil betrachtet.

In der Begründung werden Erläuterungen zur Teilfortschreibung des Regionalplans München ergänzt.

Zu Regionaler Grünzug

Durch die Reduzierung des Änderungsbereich auf eine 0,6 ha große Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrolyseur zur Erzeugung von grünem Wasserstoff“ kann ein Konflikt mit den Zielen des Regionalplans, hier regionaler Grünzug 02 ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit den Funktionen des betroffenen Regionalen Grünzug sowie weitere Erläuterungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Luft und Klima“ ergänzt. Eine nennenswerte negative Beeinträchtigung kann aus Sicht der Gemeinde nicht festgestellt werden. Nach Rücksprache mit dem Regionalen Planungsverband München hat dieser ebenfalls keine Bedenken.

Zu landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Umgang mit den Funktionen des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie weitere Erläuterungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ integriert. Durch die Reduzierung der Änderungsfläche auf 0,6 ha kann keine nennenswerte negative Beeinträchtigung der Erholungsfunktion festgestellt werden. Eine Zerschneidung findet nicht statt.

Zu Waldflächen

Entsprechende mögliche Ersatzaufforstungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachgelagert auf Ebene des Bebauungsplans geregelt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß der Abwägung geändert.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß der Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

2. Regionaler Planungsverband München

Stellungnahme

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben regionalplanerische Bedenken geltend gemacht werden.

Das vorgesehene Sondergebiet Energiepark wird vollständig überlagert vom Vorranggebiet Windenergie WE08 im Entwurf zur 26. Fortschreibung des Regionalplans München, Änderung Kapitel B IV 7 Energieerzeugung mit Neufassung Teilkapitel B IV 7.2 Windenergie. In Vorranggebieten Windenergie kommt dem Bau und der Nutzung raumbedeutender Windenergieanlagen der Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Die in der gemeindlichen Planung beabsichtigten Nutzungen, die nicht im unmittelbaren technisch-funktionalen Zusammenhang mit der Windenergienutzung stehen, widersprechen daher der Festlegung des Vorranggebietes Windenergie. Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanentwurf erscheinen insgesamt zu unbestimmt, um abschließend beurteilen zu können, welche Nutzungen ggf. nicht dem Regionalplanziel widersprechen könnten.

Bei den entsprechenden Festlegungen im Regionalplanentwurf handelt es sich derzeit um in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zu berücksichtigen sind. Das Regionalplanänderungsverfahren ist jedoch weit fortgeschritten. Das In-Kraft-Setzen ist zur Jahresmitte 2026 vorgesehen. Es ist daher zweckmäßig, die kommunale Planung an den Entwurf der Regionalplanfortschreibung bereits jetzt anzupassen.

Das Vorhaben liegt im regionalen Grünzug Nr. 2 Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos/ tertiäres Hügelland bei Dachau. In den Planunterlagen ist noch nicht erläutert, ob sichergestellt werden kann, dass die Planung die Funktionen des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt.

Abwägungsvorschlag

Der Änderungsbereich wird auf eine 0,6 ha große Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrolyseur zur Erzeugung von grünem Wasserstoff“ reduziert. Dadurch kann ein Konflikt mit den Zielen des Regionalplans, hier geplantes Vorranggebiet Windenergie WE08, ausgeschlossen werden.

In diesem kommt dem Bau und der Nutzung raumbedeutsamer Windenergieanalgen der Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu.

Gemäß der Begründung zur Teilfortschreibung „Windenergie“ ist die Errichtung von Infrastruktur, die der Verteilung, Speicherung sowie Nutzbarmachung der vor Ort vorrangig durch Windkraft erzeugten Energie dient, nicht mit einem regelmäßigen Aufenthalt von Personen verbunden ist und im regionalplanerischen Maßstab keinen relevanten Einfluss auf die zukünftige Standortfindung von Windenergieanlagen ausübt, regelmäßig mit dem Vorrang der Windenergienutzung vereinbar. Exemplarisch werden hier auch Anlagen zur Transformation des Stroms in andere Energieträgermedien wie z.B. Wasserstoff genannt.

Auf dem ehemaligen Militärstandort ist bereits der Bau einer Windenergieanlage geplant. Die Gemeinde Grafrath achtet den Vorrang dieser Anlage sowie deren zukünftiges möglichen Repowering. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl der Elektrolyseur als auch die benachbarte WEA von der Energie Südbayern GmbH in Zusammenarbeit mit der ETA Energieberatung GmbH geplant werden. Die räumliche Nähe von Energieerzeugung und Energiespeicherung wird nicht nur als vereinbar angesehen, sondern als Standortvorteil betrachtet.

Ein relevanter Einfluss des Elektrolyseurs auf die WEA kann durch die angepasste Planungskonzeption ausgeschlossen werden.

In der Begründung werden Erläuterungen zur Teilfortschreibung des Regionalplans München ergänzt. Der Umgriff der vorliegenden 14. FNP-Änderung wird verkleinert.

Der Umgang mit den Funktionen des betroffenen Regionalen Grünzug sowie weitere Erläuterungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Luft und Klima“ ergänzt. Eine nennenswerte negative Beeinträchtigung kann aus Sicht der Gemeinde nicht festgestellt werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

3. Landratsamt Fürstenfeldbruck

Stellungnahme
Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Energieparks inklusive eines Elektrolyseurs zur Wasserstofferzeugung zu schaffen.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im äußersten Nordwesten der Gemarkung Wildenroth in der Gemeinde Grafrath und grenzt im Norden und Westen an das Gemeindegebiet Jesenwang an. Das Plangebiet ist umgeben von Wald.

Überörtliche Planung / Anpassung an den Regionalplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafrath stellt für den betroffenen Bereich „Fläche für die Forstwirtschaft“ dar und soll im parallel laufendenden Bebauungsplanverfahren „Energiepark Grafrath“ geändert werden.

Die Darstellung soll gem. § 11 BauNVO in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiepark“ geändert werden.

Der rechtskräftige Regionalplan legt für den Bereich den Regionalen Grünzug „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“ und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Großflächige Waldgebiet zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“ fest.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Notwendigkeit den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben, keine Bedenken gegen die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche. Allerdings empfehlen wir zur größtmöglichen Schonung des schützenswerten Außenbereichs und der vorhandenen Waldflächen dringend, den Umfang der Flächenausweisung i. H. auf den deutlich geringeren Planungsumgriff der verbindlichen Bauleitplanung (im Parallelverfahren) hin zu überprüfen. Darüber hinaus sollte die Zweckbestimmung weiter konkretisiert werden, da mit der vorliegenden Betitelung viele unterschiedliche, ggf. auch flächenintensive, Nutzungen zum Themenkomplex Energie (nicht nur im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien) möglich sind. Die Größenanpassung und Konkretisierung sollte sich daher direkt auf die angestrebten Zweckbestimmungen i. H. auf erneuerbare Energien beziehen und die Widersprüche zu regional- und landesplanerischen Vorgaben beseitigen.

Entsprechend dem Charakter des Flächennutzungsplans als langfristigem Planungsinstrument böte die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO gegenüber der Ausweisung eines Sondergebietes mehr Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an weitere, aber zum jetzigen Planungsstand noch nicht absehbare notwendige Nutzungen in Verbindung mit der Zweckbestimmung.

Sollte an der Ausweisung eines Sondergebiets festgehalten werden, so sind gemäß §11 Abs. 2 S. 1 BauNVO zusätzlich zu einer schlagwortartigen Kurzbezeichnung des Sondergebiets im Planentwurf die Zweckbestimmung sowie die Art der baulichen Nutzung darzustellen; der schematische Aufbau orientiert sich dabei an den Absätzen 1 und 2 (sowie ggf. 3) der §§ 2 bis 9 BauNVO.

Planzeichnung, Planzeichen

Das Planzeichen für die „Fläche für die Forstwirtschaft“ sollte an die Darstellung in der Planzeichnung angepasst werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Zu 1.: Es wird empfohlen die Rechtsgrundlage für den Aufstellungsbeschluss zu ergänzen.

Zu 4.: Es sollten die sonstigen Zugangsmöglichkeiten und die Bereitstellung im Internetportal ergänzt werden.

Zu 9.: Die Zitierung des § 44 BauGB ist hier entbehrlich.

Auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung wird hingewiesen, diese sind als rein digitales Nachschlagewerk online verfügbar (https://www.planungshilfen.bayern.de/).

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von der o.g. Bauleitplanung nicht berührt.

Für die vom Flächennutzungsplan erfassten Grundstücke der Gemeinde Grafrath Gemarkung Wildenroth liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Das Sachgebiet 24-1 Bodenschutz und staatliches Abfallrecht hat daher für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Energiepark Grafrath“ keine Bedenken.

Auf die Ausführungen im Bebauungsplan (LRA Nr. 1412) wird hingewiesen.

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

Immissionsschutz

Auf die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes (notwendiger Abstand zwischen Störfallbetrieben und Schutzobjekten wie z.B. Wohngebieten) wird hingewiesen. Grundlage ist § 3 Abs. 5c Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplante Fläche der 14. Änderung des Flächennutzungsplans „Energiepark Grafrath“ liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11.1 „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“ sowie im Regionalen Grünzug Nr. 02 „Schöngeisinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau“.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms sowie der Regionalplanung eingegangen. Hinsichtlich Natur und Landschaft sind folgende Grundsätze und Ziele hervorzuheben:

- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (LEP 5.4.2 (G)).
- In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (LEP 7.1.3 (G)).
- Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden (LEP 7.1.3 (G)).
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP 7.1.4 **(Z)**).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (LEP 7.1.6 **(Z)**).
- Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“ (11.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken: […] Entwicklung der gebietstypischen biologischen Vielfalt, Aufbau eines regions- und naturraumübergreifenden Biotopverbundssystems, Sicherung der Erholungsfunktion, Erhaltung der Waldgebiete, Vermeidung von Zerschneidung (RP 14 B I G 1.2.2.11.1).
- Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. […] (RP 14 B II **Z** 4.6.1)

U. E. fehlt eine tiefergehende Erklärung inwiefern die Planung des Sondergebiets den Zielen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Grünzuges gerecht wird. Zwar soll nach der aktuellen Planung die Darstellung von Waldflächen in den Randbereichen der Änderungsfläche dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und regionalen Grünzug zuträglich sein, die Flächen die momentan als Waldfläche kategorisiert werden sollen, bestehen allerdings zu ca. 30 % aus Wiesenflächen. Die Kategorisierung ist daher auf „Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu ändern.

Auf der Fläche des Munitionsdepots befinden sich weitere Offenlandflächen. Die Wiesenflächen, besonders deren magere Anteile, besitzen ein reiches Artenspektrum und stellen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Biotopflächen dar. Diese unterliegen teilweise dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG) und sind zu erhalten. Zum Erhalt und Schutz sämtlicher Grünflächen sind diese, insbesondere die Offenlandbiotope, zusätzlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen.

Sollte es zu einer Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommen (siehe Begründung zum B-Plan, Ziffer 4 Vorhabensbeschreibung), ist gleichzeitig eine Vergrößerung der im Flächennutzungsplan dargestellten „Waldflächen“ (bzw. nach Änderung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) zu prüfen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde besteht bei der aktuellen Planung ein Widerspruch zu den o.g. Grundsätzen und Zielen des LEP und RP. Die Änderung des FNP wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.

Für eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung fehlt der Umweltbericht inkl. der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Zwar soll nach der aktuellen Planung die Darstellung von Waldflächen in den Randbereichen der Änderungsfläche dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und regionalen Grünzug zuträglich sein, die Flächen die momentan als Waldfläche kategorisiert werden sollen, bestehen allerdings zu ca. 30 % aus Wiesenflächen. Die Kategorisierung ist daher auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu ändern.

Auf der Fläche des Munitionsdepots befinden sich weitere Offenlandflächen. Die Wiesenflächen, besonders deren magere Anteile, besitzen ein reiches Artenspektrum und stellen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Biotopflächen dar. Diese unterliegen teilweise dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG) und sind zu erhalten. Zum Erhalt und Schutz sämtlicher Grünflächen sind diese, insbesondere die Offenlandbiotope, zusätzlich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen.

Wasserrecht

Wir erheben keine wasserrechtlichen Einwände gegen die FNP Änderung.

Straßenverkehrsamt

Zum im Betreff genannten Vorgang bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde keinerlei Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände der Tiefbauverwaltung gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Energiepark Grafrath“, Gemeinde Grafrath.

Es ist jedoch folgendes zu beachten:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß Begründung vom 19.01.2026 (Vorentwurf) wie bisher über Forstwege der bayerischen Staatsforsten außerhalb des Plangebiets sowie über die bestehenden Erschließungswege des ehemaligen Munitionsdepots. Dies widerspricht der Begründung zum Parallelverfahren Einfacher Bebauungsplan, wonach die Zufahrt von Nordwesten über private Forstwege von der Kreisstraße FFB2 kommend zum

derzeitigen Stand nicht möglich ist, da mit dem entsprechenden Privateigentümer bisher keine Einigung erzielt werden konnte. Weiter ist hier eine voraussichtliche Zufahrt stattdessen flächenintensiver von Süden über Forstwege von der Kreisstraße FFB6 kommend genannt.

Die Zufahrtssituation ist im weiteren Verfahren mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen. Grundsätzlich sind im Einmündungsbereich zur Kreisstraße Sichtdreiecke nach RASt freizuhalten.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV melden wir Fehlanzeige. Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Zu Ortsplanung

Die Gemeinde zielt im weiteren Verlauf des Verfahrens darauf ab, lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Erzeugung von Wasserstoff zu schaffen. Das Ziel auf der gesamten Fläche des ehemaligen Munitionsdepots langfristig einen Energiepark zu etablieren, wird nicht weiter verfolgt. Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorhabensbereich für die Errichtung des Elektrolyseurs reduziert. Die Zweckbestimmung wird entsprechend angepasst, um auch die Widersprüche zu regional- und landesplanerischen Vorgaben zu beseitigen. Folglich soll in dem reduzierten Umgriff ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Elektrolyseur zur Erzeugung von grünem Wasserstoff“ dargestellt werden. Es werden folglich ca. 0,6 ha Sondergebietsfläche dargestellt.

Die verbleibende Fläche des ehemaligien Munitionsdepots wird weiterhin, gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1987) als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Durch die Reduzierung des Umgriffs der 14. FNP-Änderung auf das konkrete Vorhaben – Errichtung eines Elektrolyseurs - soll an der Ausweisung eines Sondergebiets und der entsprechenden Darstellung der Art der Nutzung festgehalten werden.

Zu Planzeichnung, Planzeichen

Das Planzeichen für die „Fläche für die Forstwirtschaft“ wird an die Darstellung in der Planzeichnung angepasst.

Zu Sonstiges

Die Verfahrensvermerke werden an den aktuellen Stand angepasst. Auf die Nennung von Rechtsgrundlagen oder weiteren rechtlichen Vorgaben (Veröffentlichung im Internetportal etc.) wird zugunsten der Übersichtlichkeit verzichtet.

Zu Abfallrecht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Bebauungsplan werden im entsprechenden Verfahren berücksichtigt.

Zu Immissionsschutz

Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird zur Kenntnis genommen.

Da ein Betriebsbereich der unteren Klasse nach § 2 Nr. 1 der 12. BImSchV erreicht wird, müssen nachgelagert Maßnahmen zur Störfallprävention getroffen werden. Bereits im Rahmen der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher der zu erwartende Sicherheitsabstand von 150 m nach der Seveso-III-Richtlinie als Kennzeichnung aufgenommen. Innerhalb des 150 m Radius finden sich keine Schutzobjekte.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorhabensbereich für die Errichtung des Elektrolyseurs reduziert. Es werden ca. 0,6 ha Sondergebietsfläche dargestellt. Auf die Darstellung der Waldfläche wird folglich verzichtet.

Der Umgang mit den Funktionen des betroffenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie weitere Erläuterungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ integriert. Eine nennenswerte negative Beeinträchtigung der Erholungsfunktion kann nicht festgestellt werden. Eine Zerschneidung findet nicht statt.

Der Umgang mit den Funktionen des betroffenen Regionalen Grünzug sowie weitere Erläuterungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Luft und Klima“ ergänzt. Eine nennenswerte negative Beeinträchtigung kann aus Sicht der Gemeinde nicht festgestellt werden.

Die weiteren Informationen zu den Offenlandflächen werden zur Kenntnis genommen und für das Vorhaben nachgelagert auf Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beachtet.

Zu Wasserrecht

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserrechtlichen Einwände bestehen.

Zu Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde keinerlei Einwände bestehen.

Zu Kreisstraßenverwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände der Tiefbauverwaltung bestehen. Die Begründung wird dahingehend berichtigt und ergänzt, die Zufahrt zur Flurnummer 728/1 von Nordwesten über private Forstwege von der Kreisstraße FFB2 kommend ist zum derzeitigen Stand nicht möglich ist. Voraussichtlich erfolgt die Zufahrt stattdessen flächenintensiver von Süden über Forstwege von der Kreisstraße FFB6 kommend. Diese Wege befinden sich im Eigentum der bayerischen Staatforsten und die Erschließung kann über vertragliche Vereinbarungen bzw. Pachtverträge gesichert werden.

Die Zufahrtssituation wird weiterhin mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt. Die Freihaltung der entsprechenden Sichtdreiecke wird in den nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.

Zu Öffentliche Mobilität

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

4. Landratsamt Fürstenfeldbruck - Brandschutzdienststelle

Stellungnahme

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienstelle 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.

➔ Weitere Anforderungen können erst bei Beteiligung mit dem KAS-18 Gutachten im Rahmen der Genehmigung ermittelt werden.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden. Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung der Bauvorhaben mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

HINWEISE

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 alarm-auslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

[3] Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden 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.

➔ Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Wasserstoff-Elektrolyseurs stellt hierbei eine Erhöhung des Risikos dar. Bei einem Brand in diesem Bereich wird zum Eigenschutz (Explosionsgefahr Wasserstoff) die Löschwasserabgabe aus der Deckung heraus durchgeführt werden müssen.

Die Feuerwehr benötigt hierzu (soweit noch nicht vorhanden)

- ⇨ leistungsfähige Pumpen um entsprechende Wurfweiten und Wasserabgabemengen erreichen zu können.
- ⇨ Gaswarngeräte (Mehrzahl) wg. Explosionsgefahr

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege und die Fahrflächen im Grundstück 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.

Aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. dem zukünftigen Wasserstofftransportverkehr sollten die Flächen im Grundstück den Anforderungen i.d.R. bereits entsprechen.

Ggf. ist Bewuchs regelmäßig zurückzuschneiden.

Die Wege zum Vorhaben dürften aufgrund der Errichtung einer Windenergieanlage entsprechend ausgebaut werden. Aufgrund des Wasserstofftransportes dürften diese nutzungsbedingt auch ausgebaut bleiben.

Die Zugänglichkeit ins Grundstück ist im Zuge der weiteren Planungen und Genehmigungen mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Löschwasserversorgung

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.

Gemäß Vorbesprechung zum Vorhaben sind im Gelände noch aus der bisherigen Nutzung Löschwasserbehälter vorhanden. Diese sind auf Nutzbarkeit zu überprüfen. Details sind im Zuge der weiteren Planungen und Genehmigungen mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Abwägungsvorschlag

Für die Hinweise zum Abwehrenden Brandschutz wird gedankt. Die entsprechenden Voraussetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen und im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft. Dem Vorhaben Errichtung eines Elektrolyseurs zur Wasserstofferzeugung liegt ein entsprechendes Brandschutz-konzept zu Grunde. Zudem erfolgte bereits eine Abstimmung und Ortsbegehung mit dem Brandrat.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

5. Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Brauchwasserbrunnen:

Die in der Begründung unter 2.2 Erschließung genannte Frage zur baulichen Zulässigkeit eines Brauchwasserbrunnens im Außenbereich ist mit dem Landratsamt zu klären.

Für die Bearbeitung der wasserwirtschaftlichen Belange stehen auf unserer Homepage unter „Service- Anträge, Formulare“ Dokumente und Hinweise zur Verfügung.

Am 20.01.2026 fand im Landratsamt eine Antragskonferenz statt. Dort wurde angekündigt, dass im Frühjahr Probebohrungen und Pumpversuche stattfinden sollen. Wir weisen darauf hin, dass die Bohrungen und Pumpversuche beim Landratsamt angekündigt und beantragt werden müssen.

Bislang liegen uns keine Kenntnisse vor, ob das benötigte Wasserdargebot tatsächlich zur Verfügung steht. Wie bereits in den Unterlagen erläutert, ist eine Verwendung von Tiefengrundwasser aus fachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig.

Versickerung:

Mit der auf S.6 genannten Vorgehensweise zur weiteren Planung zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Regenerat und Konzentrat besteht Einverständnis.

Wir stehen für die fachliche Abstimmung gerne zur Verfügung. Die notwendige Erlaubnis wird in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren am Landratsamt geprüft und genehmigt.

Schmutzwasser:

Für die Entsorgung von Schmutzwasser, das in dem vorgesehenen Sozialraum anfällt, ist eine Kleinkläranlage geplant.

Abwägungsvorschlag
Zu Brauchwasserbrunnen

Die angeführten Informationen und Hinweise werden nachgelagert, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Zu Versickerung

Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird nachgelagert, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Zu Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser wird nachgelagert, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass im überplanten Bereich bis 1973 ein vorgeschichtlicher Grabhügel erhalten war. Untertägig erhaltene Teile weiterer vorgeschichtlicher Bestattungen sind daher zu vermuten. Für Bodeneingriffe in Verbindung mit künftigen Bauvorhaben wird daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich sein.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag
Für die Informationen wird gedankt. Diese und auch der Hinweise, dass für Bodeneingriffe in Verbindung mit künftigen Bauvorhaben eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich sein wird, werden in die Begründung zur vorliegenden 14. FNP-Änderung eingearbeitet.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Stellungnahme

Bereich Landwirtschaft:

Von Seiten des Bereichs Landwirtschaft bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten:

Das ehemalige Munitionsdepot Grafrath wurde nach unserer Kenntnis in den 70er Jahren errichtet. Der FNP der Gemeinde Grafrath zeigt Stand 1987 dort Wald, obwohl das Depot

bereits vorhanden war, dies entsprach vermutlich der damaligen Taktik, das Depot möglichst geheim zu halten. Leider ist nicht bekannt, ob in der Genehmigung des Depots ein Passus zu möglichen Folgenutzungen enthalten ist.

Ein Teil der Depotfläche war immer Wald und ist auch heute unzweifelhaft noch Wald nach Art. 2 BayWaldG. Ein Teil des Waldes wird bereits den Planungen für eine WKA beansprucht, deren Genehmigung noch aussteht.

Eine genaue Abgrenzung zwischen Offenland, Waldflächen und Baumgruppen/ Gehölzen ist für den vorgesehenen BPlan (wie auch für den parallel entwickelten aber deutlich größerflächigen FNP) erforderlich (W12, L62, N711 laut Begründung Ziffer 5.8.2 Abb. 8), um die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans waldrechtlich zu beurteilen. Einige Teile der beanspruchten Fläche sind auf jeden Fall Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG (Ziffer 2.1 und 2.4, 5.8.2 Abb. 8 Begründung).

Die laut Plan zu rodenden Wälder können im BPlan (Satzung) festgelegt und die Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG insofern ersetzt werden. Der Wald liegt im Verdichtungsraum München, ist Teil eines regionalen Grünzugs, landschaftliches Vorbehaltsgebiet und nach Waldfunktionskarte in der Umgebung des Depots als Erholungswald kartiert.

Um die Waldfunktionen im bevölkerungsreichen und waldarmen Landkreis FFB zu erhalten, ist es im Falle von Rodungen erforderlich einen flächengleichen Ersatzwald anzulegen (Ziffer 5.8.2 Begründung). Dieser soll sich im Landkreis FFB befinden und kann ggf. auch für den Ausgleich von Ökopunkten verwendet werden.

Dabei muss allerdings gesichert sein, dass Wald nach Art. 2 BayWaldG entsteht. Der Pflanzplan soll nach den Grundsätzen des „Wegweiser für bayerische Waldbesitzer – Kulturbegründung“ geplant werden, wir bitten um frühzeitige Einbindung und Abstimmung mit der UNB/AELF.

Wir weisen darauf hin, dass Eingriffe in benachbarte Waldbestände z.B. zur Herstellung von Abstandsflächen wegen Brandgefahr oder Gefahr durch umstürzende Bäume nicht zulässig sind (vgl. Ziffer 3.5.1 und 5.8.1 Begründung). Solche Eingriffe stellen ggf. eine genehmigungspflichtige Rodung im Sinne des Art. 9 BayWaldG dar. Mit Laub-/Streufall, Astabbrüchen und Schattenwurf durch angrenzende Waldbestände ist zu rechnen. Die erwarteten Baumhöhen in dem Gebiet liegen bei 25-30 Meter.

Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung für den regelmäßig zu erwartenden Lkw-Verkehr über geschotterte Waldwege erfolgt. Diese werden je nach Anzahl der erwarteten Überfahrten ggf. stärker durch den forstfremden Verkehr genutzt
(2-3 Lkw/Werktag Ziffer 2.2 Begründung), als für den forstbetrieblichen Verkehr. Die Wege sind aus unserer Sicht für ganzjährige Beanspruchung besonders in feuchten Perioden nur mäßig geeignet. Es kann zu Konflikten mit Erholungssuchenden kommen. Sollte der gemäß FNP-Änderung vorgesehene großflächige SO Energiepark entwickelt werden, halten wir andere Erschließungslösungen für erforderlich.

Zu Ziffer 2.2 Begründung weisen wir darauf hin, dass nach unserer Auffassung die asphaltierte Zufahrt zum Gelände kein Forstweg ist.

Wir weisen auch darauf hin, dass temporäre windkraftbedingte Ausbauten der vorgesehenen Zufahrt durch den Staatswald nach derzeitigem Planungsstand zurückzubauen sind. Sollen sie (teilweise) für die Benutzung durch Gastransporte bestehen bleiben, liegt ebenfalls eine (neu zu behandelnde) Rodung vor.

Wir weisen darauf hin, dass angesichts der geplanten Wasserstoffmengen offensichtlich eine größere Menge Wasser bereitgestellt werden muss. Der das Depot umgebende Wald leidet bereits heute zeitweise unter Wassermangel. Es ist sicher zu stellen, dass durch ggf. erforderliche Wasserentnahme für die Hydrolyseure keine Verschlechterung der

Bodenwasserversorgung der Bäume eintritt. Nach unserer Kenntnis wäre Grundwasser aber erst in Tiefen vorhanden, die von Waldbäumen kaum oder gar nicht nutzbar sind.

Wir bitten die weitere Planung in Abstimmung mit dem AELF weiterzuführen. Fragen gerne an poststelle@aelf-ff.bayern.de.

Abwägungsvorschlag

Zu Bereich Landwirtschaft

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bereichs Landwirtschaft keine Bedenken bestehen.

Zu Bereich Forsten

Die Gemeinde zielt im weiteren Verlauf des Verfahrens darauf ab, lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Erzeugung von Wasserstoff zu schaffen. Das Ziel auf der gesamten Fläche des ehemaligen Munitionsdepots langfristig einen Energiepark zu etablieren, wird nicht weiter verfolgt. Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorhabensbereich für die Errichtung des Elektrolyseurs reduziert. Es werden folglich ca. 0,6 ha Sondergebietsfläche dargestellt. Auf die Darstellung der Waldfläche wird folglich verzichtet.

Die verbleibende Fläche des ehemaligien Munitionsdepots wird weiterhin, gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1987) als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Eine genaue Abgrenzung zwischen Offenland, Waldflächen und Baumgruppen/Gehölzen erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Informationen, dass Eingriffe in benachbarte Waldbestände z.B. zur Herstellung von Abstandsflächen wegen Brandgefahr oder Gefahr durch umstürzende Bäume nicht zulässig sind und solche Eingriffe eine genehmigungspflichtige Rodung darstellen, werden zur Kenntnis genommen und nachgelagert auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans soll auf den Bereich für die Errichtung des Elektrolyseurs reduziert werden. Sollten zukünftige weitere Entwicklungen auf der übrigen Fläche des Munitionsdepots erfolgen, so wird die Erschließungssituation untersucht und andere Erschließungslösungen geprüft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass temporäre windkraftbedingte Ausbauten der vorgesehenen Zufahrt durch den Staatswald zurückzubauen sind oder bei weiterem Bestand als Rodungsfläche entsprechend auszugleichen sind. Dies wird nachgelagert berücksichtigt und geregelt.

Die Hinweise und Bedenken bzgl. der ggf. erforderlichen Wasserentnahme werden zur Kenntnis genommen und nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Anmerkungen aus dem Gremium:

Ein Mitglied des Gemeinderates äußert sich kritisch bezüglich der Zufahrt in gekiester Form, die von forstfremdem Verkehr (Lkws) genutzt werden wird. Die diesbezüglich erfolgte Abwägung wird als nicht ausreichend bewertet. Stattdessen wird vorgeschlagen, Mehrkosten für eine Ertüchtigung der Erschließung einzuplanen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 3

8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürstenfeldbruck

Stellungnahme

Grundsätzlich:

1.) Wir halten die Gewinnung von Wasserstoff aus regenerativ erzeugtem Strom für eine Methode, die wesentlich ineffektiver ist als die Speicherung in Batterien und erst recht als der Direktverbrauch.

2.) Die vorgelegte Planung sieht eine kleine Wasserstoffanlage vor, bei der wir von einer noch ineffizienteren Bilanz ausgehen.

Zu den vorgelegten Unterlagen:

Noch selten haben wir ein Planungsvorhaben gesehen, bei dem buchstäblich kein Planungselement so umfassend dargestellt wird, dass es uns möglich wäre, zu den umweltrelevanten Punkten Stellung zu nehmen.

1. Es fängt damit an, dass die Planer nicht offenlegen, woher das Wasser für die Wasserstoffgewinnung kontinuierlich kommen soll, und welche Auswirkung die große Wasserentnahme in einem Brunnen in 5 m Tiefe hat. Wir erwarten hier negative Auswirkungen auf den umliegenden Wald. Überall im Landkreis sinken die Grundwasserspiegel dramatisch. Bei Brunnen für Wasserwärmepumpen sind wir vielerorts mittlerweile bei Brunnentiefen von mehr als 12 m.
2. Wie der hohe Stromverbrauch für die Wasserstoffgewinnung sichergestellt werden soll, wird nicht erläutert. Die Solaranlagen und das Windrad werden für die Stromversorgung mit Sicherheit nicht ausreichen. Wenn nur für die Wasserstofferzeugung eigene Solar- und Windanlagen gebaut werden, wird die Akzeptanz der Bevölkerung vor allem für die Windräder noch weiter sinken.
3. Es wird nicht dargestellt, von wem und wo der erzeugte Wasserstoff abgenommen wird. Durch die Auslieferung in LKWs wird die Ineffizienz der Anlage noch größer. Was versteht der Planer in diesem Zusammenhang als „regional“? Uns sind keine Wasserstofftankstellen bekannt und vor allem gibt es dafür keine Abnehmer. Auch die möglichen Unternehmen, die Wasserstoff brauchen würden, müssen vor der Planung einer solchen Anlage bekannt sein. Die Anzahl der LKW-Fahrten ist auch nicht korrekt dargestellt.
4. Das angedeutete Konzept der Wärmenutzung der Anlage ist völlig unrealistisch. In der Begründung zum BPL wird angedacht, die Abwärme aus der H2-Erzeugung in einem Wohngebiet zu nutzen. Es fehlt eine Darstellung, wie, wo und mit welcher Effizienz die Abwärme über Leitungen von mehr als 1.700 m zum nächstliegenden theoretischen Verbraucher geführt werden soll, und wer die Kosten für diese Leitung bezahlt. Wenn die Kosten auf die Fernwärmenutzer umgelegt werden, wird sich niemand zum Anschluss an die Fernwärme entschließen. Die Abnahme im Sommer wird nicht berücksichtigt. Wo wird dann die Wärme hingeleitet?
5. Bei der Einleitung und Versickerung des Schmutz- und Restwassers muss der Salzgehalt auf ein Normalmaß reduziert werden. Eine Erhöhung und Konzentrierung des Salzgehaltes im Boden wird den umliegenden Wald und ggf. die

Trinkwassergewinnung in Jesenwang beeinträchtigen. Hier soll das Wasserwirtschaftsamt die Arbeit der Planer machen. Solange hier keine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vorliegt, kann die Sachlage nicht bewertet werden.

6. Die geplante Kleinstkläranlage für den Betrieb ist als kritisch zu bewerten. Es fehlen alle Angaben, wie die Anlage realisiert werden soll und was im Störfall passiert. Wie schwierig solche Kleinstkläranlagen zu betreiben sind, kann am Jexhof besichtigt werden.

7. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Planung sind unzureichend. Es handelt sich hier um einen massiven Eingriff in einem Wald, der nicht durch Aufhängen von ein paar Nistkästen ausgeglichen werden kann. Alle gefällten Bäume müssen durch eine neue Waldanlage ersetzt werden.

8. Da die Planer keine Artenkartierungen vorgenommen haben und auf eine artenschutzrechtliche Stellungnahme verweisen, die nicht vorliegt, können wir auch nicht bewerten, ob sie alle bedrohten Arten bei dieser Planung berücksichtigt haben. Allein die Tatsache, dass die Planer Vorkommen von Amphibien ausschließen, zeigt, dass sie bisher überhaupt keine Untersuchungen vorgenommen haben.

9. Im westlichen Rand vom Planbereich besteht laut Plan zwischen Wald und Baugrenze nur ein Mindestabstand von 6 m. Allein schon aus Brandschutzgründen müsste zum Schutz des Waldes ein wesentlich größerer Abstand festgesetzt werden (mind. 20 m). Um Schäden durch umstürzende Bäume zu minimieren, gilt für die Bauräume ebenso ein Mindestabstand zum Wald.

10. Die Beleuchtung der Anlage ist nicht akzeptabel. In einem Waldgebiet muss die Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert werden und Bewegungsmelder zwingend vorgeschrieben werden.

11. Bei der Gefährdungsanalyse der Anlage erfüllt die Planung die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen in keinem Punkt. Die örtliche Feuerwehr kann dem Planungsbüro sicher nicht weiterhelfen, da dieser Feuerwehr jede Erfahrung mit der Wasserstofftechnik fehlt.

Unsere Liste der Kritikpunkte ließe sich noch fortsetzen. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen lehnen wir die Planung ab. Wir halten den ausgewählten Standort für ungeeignet und sehen auch in vielen Punkten die Sachfragen als ungeklärt an.

Abwägungsvorschlag

Zu Grundsätzlich

Die Gemeinde Grafrath plant die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Wasserstofferzeugung. Die Energie für den Betrieb der Anlage soll aus zwei Photovoltaikanlagen in Moorenweis und Jesenwang und einer ebenfalls auf dem ehemaligen Munitionsdepot geplanten Windenergieanlage stammen.

Die direkte Nutzung von regenerativ erzeugtem Strom sowie die Speicherung in Batterien mögen energetisch effizienter sein, dennoch ist grüner Wasserstoff ein wichtiger ergänzender Baustein, vor allem dort wo Direktverbrauch und Batteriespeicherung an ihre Grenze stoßen. Dies betrifft beispielsweise energieintensive Industrieprozesse. So soll das produzierte H2 über LKW-Trailer an nahegelegene Wasserstofftankstellen und regionale Industrieunternehmen geliefert werden.

Die Erzeugung erneuerbarer Energien durch Wind und Sonne und deren Speicherung, z.B. in Form der Wasserstoff-Elektrolyse, ist damit, neben dem Direktverbrauch von erneuerbarer Energie und Batteriespeichermöglichkeiten, ein essentieller Baustein, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Aus der Anlagengröße kann nicht zwangsläufig auf eine schlechtere Effizienz geschlossen werden. Gerade durch die regionale Direktvermarktung entfallen weitere Transport- und Verteilungsverluste. Es ist nicht nur alleine die Effizienz der Anlage ausschlaggebend, sondern vielmehr die gesamtheitliche Einbindung des Elektrolyseurs zur Erzeugung von grünem Wasserstoff in das Energiesystem.

Zu den vorgelegten Unterlagen

Punkt 1:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan werden zunächst die Grundzüge der Planungsabsichten der Gemeinde dargestellt.

Die Wassergewinnung wird nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die eingebrachten Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Die benötigte elektrische Energie für Elektrolyse und Eigenbedarf soll weitestgehend durch die zwei Photovoltaikanlagen Moorenweis und Jesenwang und einer ebenfalls auf dem ehemaligen Munitionsdepot geplanten Windenergieanlage bereitgestellt und durch Grünstrombezug mittels power-Purchase-Agreements (PPAs) ergänzt werden.

Zusätzliche Solar- und Windanlagen, die auch der Erzeugung von grünem Wasserstoff dienen, führen nicht zwangsläufig zu einer geringeren Akzeptanz in der Bevölkerung. Vielmehr sollten auch hier die Vorteile hervorgehoben werden, dass durch den geplanten Elektrolyseur erneuerbare Energien besser genutzt werden können, indem überschüssiger Strom gespeichert wird, anstatt die Solar- und Windkraftanlagen zweitweise abzuregeln.

Punkt 3 und 4:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan werden zunächst die Grundzüge der Planungsabsichten der Gemeinde dargestellt. Die Darstellung von wem und wo der erzeugte Wasserstoff abgenommen wird sowie die konkrete Zahl der LKW-Fahrten sind in nachgelagerten Planungen zu berücksichtigen.

Punkt 5:

Die Hinweise zur Einleitung und Versickerung des Schmutz- und Restwassers werden nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Punkt 6:

Die Schmutzwasserentsorgung wird nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Punkt 7:

Die Ermittlung der entsprechenden und notwendigen Ausgleichsflächen mit den jeweiligen Maßnahmen werden nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Punkt 8:

Für die Windenergieanlage hat die Energie Südbayern GmbH das Büro Stille NATUR mit einer saP beauftragt. Der Bericht dazu liegt in der Fassung vom 31.01.2025 vor und soll ab der Entwurfsphase Anlage zum Bebauungsplan werden. Datengrundlage waren Kartierungen in den Jahren 2023 und 2024 sowie Informationen aus der Artenschutzkartierung Bayern, der Online-Plattform des LfU und dem Atlas für Brutvögel Bayern.

Eine mögliche Ergänzung/Überarbeitung der saP erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Punkt 9:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan werden lediglich die Grundzüge der Planungsabsichten der Gemeinde dargestellt.

Die Gemeinde zielt im weiteren Verlauf des Verfahrens darauf ab, lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Elektrolyseurs zur Erzeugung von Wasserstoff zu schaffen. Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf den Vorhabensbereich für die Errichtung des Elektrolyseurs reduziert. Es werden folglich ca. 0,6 ha Sondergebietsfläche dargestellt. Auf die Darstellung der Waldfläche wird verzichtet.

Erforderliche Abstände zum angrenzenden Wald werden auf den nachgelagerten Planungsebenen berücksichtigt.

Punkt 10:

Eine verträgliche und sicherheitskonforme Beleuchtung der Anlage wird nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, festgelegt.

Punkt 11:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen so wie auch die Belange des Brandschutzes werden nachgelagert, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Anmerkung aus dem Gremium:
Aus dem Gremium erfolgt Kritik hinsichtlich der Abwägung.
Frau Becker-Nickels verweist darauf, dass der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge beinhalte und erst in der Bauleitplanung detaillierte Festsetzungen erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 3

9. Deutsche Bahn AG

Stellungnahme
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 o. a. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass innerhalb des Verfahrensgebiets die Errichtung einer Windenergieanlage geplant sei. Angaben zum genauen Standort und der Größe der Anlage konnten wir den Vorgangsunterlagen nicht entnehmen.

Vorsorglich weisen wir daher darauf hin, dass zum Schutz der Bahnstrecken, Windenergieanlagen gemäß EiTB Teil A Kapitel A 1 lfd. Nr. 1.2.8.7 i.V.m. Anlage A 1.2.8/6 einen Abstand von größer 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) Abstand zum nächstgelegenen in Betrieb befindlichen Gleis (Gleisachse) aufweisen müssen.

Für Freileitungen aller Spannungsebenen, z.B. 110 kV-Bahnstromleitungen / 15

kVSpeiseleitungen etc., gelten die Abstandsregelungen in DIN EN 50341-3-4 (VDE 0210-3):2011-01.

Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umgriff der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird reduziert und umfasst folglich nur noch den Vorhabenbereich, der für die Errichtung des Elektrolyseurs zur Wasserstofferzeugung überplant wird. Die Windenergieanlage ist folglich nicht mehr im vorliegenden Umgriff. Die entsprechenden Hinweise werden bei dem Verfahren zur Errichtung der Windenergieanlage berücksichtigt.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Anpassung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

[Ende der Vorlage]

Aus dem Gremium erfolgen weitere Anmerkungen zum anliegenden Umweltbericht; hierin werden folgende Korrekturen vorgenommen:

- Seite 23 (oben):
  Auf die erneute Frage aus dem Gremium zur Ausführung des Forstweges erklärt der Vorsitzende, dass dieser bezüglich Breite und Beschaffenheit so hergestellt wird, dass dieser von Lkws befahrbar ist.
- Seite 22, 4.7 „Schutzgut Mensch (…)“
  Auf Hinweis aus dem Gremium werden hier die Worte „Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ersetzt durch „Wohnverhältnisse“.
- Seite 25 (Tabelle, 3. Spalte, 2. Zeile):
  Korrektur: ~~5.000~~ (~~0,4~~ 0,5 ha)

Abschließend aus dem Gremium:
Die Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ kündigt an, der Änderung des Flächennutzungsplans nicht zuzustimmen. Dies wird u. a. damit begründet, dass die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben als Betreiber aufgeführt wird. Darüber hinaus wird kritisiert, dass weiterhin belastbare Einschätzungen und Prognosen bezüglich dem Projekt Wasserstoff-Elektrolyseur“ fehlen. Ebenso seien bisher keine konkreten Abnehmer für den erzeugten Wasserstoff benannt worden.
Die Fraktion führt des Weiteren aus, dass sie eine Konzentration auf die Errichtung des Windrades befürwortet hätte.

Der Vorsitzende erklärt, dass er die Kombination aus Windrad und Wasserstoff-Elektrolyseur für gut und vor allem zukunftsfähig betrachte. Er räumt ein, dass hier noch weiterer Entwicklungsbedarf

besteht, dennoch sollte die Gemeinde diese Chance nutzen und auf dieser hierfür geeigneten Fläche das Baurecht schaffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Grafrath billigt die neue vorliegende Änderungsfassung (Planfassung, Begründung und Umweltbericht) zur 14. Flächennutzungsplanänderung (Energiepark Grafrath/Wasserstoff-Elektrolyseur) vom 05.10.2026 mit den heute beschlossenen Ergänzungen und Änderungen und beschließt gleichzeitig die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 4

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Becker-Nickels und verabschiedet diese.

Die Zoom-Schaltung wird beendet.

TOP 6 Grundstücksangelegenheiten - Amperterrasse West; Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken
a) Grundsätzliche Beratung über Überarbeitung des bestehenden Kriterienkatalogs für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Sozialmodells
b) Beratung über Festlegung eines Grundstückspreises in einem Sondermarktmodell;
Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):
Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Amperterrasse West“ wurde bereits im Juli erstmals über die anzuwendenden Kriterien bei der Vergabe der Grundstücke diskutiert. Ebenso wurde darüber beraten, wie sich die Preisgestaltung im Rahmen eines Vergabemodells darstellen soll.

Hinsichtlich der Preisvergabe wurde bislang über einen Preis von +/- 800,00 € diskutiert; eine nähere Festlegung hat in der Sitzung zu erfolgen.

Darüber hinaus sollte beraten werden, wie viele von den aktuell 13 zur Verfügung stehenden Grundstücken in einem ersten Schritt („Tranche“) ins Verfahren gegeben werden sollen. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, hierzu mit 6 Grundstücken (zu bebauen mit einer Doppelhaushälfte) zu beginnen.

Hinsichtlich des Kriterienkatalogs wird auf die beigefügte Entwurfsfassung verwiesen. Im Wesentlichen beruhen die Kriterien auf den bisher angewendeten Kriterienkatalog und sollen nunmehr fortgeschrieben bzw. angepasst werden.

Beschlussvorschlag:
1. Der Gemeinderat legt einen Preis in Höhe von … € je m² (voll erschlossenes Bauland) für den Verkauf der Grundstücke im Bereich „Amperterrasse West“ fest.
2. Der Kriterienkatalog in der Fassung vom 5. Oktober 2026 wird in der beigefügten Fassung/mit Änderungen gebilligt.
3. Der Gemeinderat beschließt, aktuell 6 Grundstücke in ein Bewerbungsverfahren zu geben bzw. für die Veräußerung freizugeben.

[*Ende des Sachvortrags*]

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt und berichtet, dass sich 52 Interessenten bereits vormerken haben lassen.

Zum Quadratmeterpreis:
Im Gremium werden unterschiedliche Preisvorstellungen genannte und schließlich Vorschläge ab 780,-- Euro bis zu 820,-- Euro pro Quadratmeter vorgetragen.
Der Vorsitzende schlägt als Kompromisslösung einen Kaufpreis i. H. v. 800,-- Euro vor. Dieser Vorschlag findet im Gremium keine Zustimmung (kein Beschluss).

Beschluss:

1. **Der Gemeinderat legt einen Preis in Höhe von 820,-- Euro je qm (voll erschlossenes Bauland) für den Verkauf der Grundstücke im Bereich „Amperterasse West“ fest.**

   Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 9 (damit abgelehnt)

2. **Der Gemeinderat legt einen Preis in Höhe von 780,-- Euro je qm (voll erschlossenes Bauland) für den Verkauf der Grundstücke im Bereich „Amperterasse West“ fest.**

   Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 2

Anzahl der ersten Grundstücksverkäufe:
Im Gremium befürwortet man den Verkauf von vorerst 6 Grundstücken.
Abschließend befürworist man sich einig mit folgenden Flurnummern in den Verkauf zu starten: Fl.-Nrn. 145/1, 145/2, 145/3, 145/4 sowie 145/29 und 145/30.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, aktuell 6 Grundstücke (Fl.-Nrn. 145/1, 145/2, 145/3, 145/4 sowie 145/29 und 145/30) in ein Bewerbungsverfahren zu geben bzw. für die Veräußerung freizugeben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Zum Kriterienkatalog (Anlage „Vergaberichtlinien – Stand 5.10.2026“)
Im Gremium befürwortet man den vorliegenden Entwurf für einen Kriterienkatalog. Seitens des Gremiums erfolgen Änderungsvorschläge. Neben redaktionellen Änderungen werden durch die Änderungen unter 2.2.4 die Personen gestärkt, die den Großteil ihrer Kindheit und Jugend in Grafrath verbracht haben.

Beschluss:

Der Kriterienkatalog in der Fassung vom 5. Oktober 2026 wird in der beigefügten Fassung mit folgenden Änderungen gebilligt:

Seite1: Überschrift
„R i c h t l i n i e n (…) der Gemeinde Grafrath für die Vergabe von preisgünstigem Wohnbauland ~~für einkommensschwächere und weniger begüterte~~ *an Personen der örtlichen Bevölkerung mit mittlerem und durchschnittlichem Einkommen* ~~der örtlichen Bevölkerung (Sondermarktmodell)“~~

Seite 1, Präambel, Zeile 1,2:
„Die Gemeinde Grafrath hat ein starkes Interesse, ~~einkommensschwächeren und weniger begüterten~~ Personen *der örtlichen Bevölkerung mit mittlerem und durchschnittlichem Einkommen* …“

Seite 5, unter „2.2.4 Örtlicher Bezug“, 1. Absatz, Zeile 2:
„Dauer des gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes des Antragstellers in der Gemeinde Grafath innerhalb der letzten ~~15~~ *20* Jahre …“

Seite 5, unter „2.2.4 Örtlicher Bezug“, 3. Absatz, Zeile 2:
„Mehrere Zeiträume werden addiert. Hat also z. B. der Antragsteller innerhalb der letzten ~~15~~ *20* Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist …“

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2026

Die Niederschrift vom 14.09.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 14.09.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Enthaltungen: 1

TOP 8 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 9 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

- Ein Mitglied des Gemeinderates berichtet, dass am vergangenen Freitag am Edeka, in Richtung Bahnhof, eine Fläche unsachgemäß abgemäht wurde und möchte wissen, ob dies seitens der Gemeinde beauftragt / ausgeführt wurde.

  Der Vorsitzende hat hierüber keine Kenntnis und sagt zu, dies abzuklären.

- Seitens der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ werden alle Gemeinderatsmitglieder eingeladen, zu dem Vortrag „Energiezukunft ohne fossile Abhängigkeiten - funktioniert das?" von Prof. Dr. Holler am 09.10.2026 um 19 Uhr in den Bürgerstadl zu kommen.

- Auf den Hinweis aus dem Gremium, dass die Beleuchtung entlang des „Bahnhofs-Wegerls“ defekt sei, teilt der Vorsitzende mit, dass die Gemeinde die Stadtwerke Fürstenfeldbruck bereits mit der Reparatur beauftragt habe. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich der Weg im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Bahn befinde, aufgrund der Dringlichkeit habe man aber eine zeitnahe Reparatur auf Kosten der Gemeinde für notwendig erachtet.

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:51 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Gemeinderates Grafrath.

Grafrath, 09.10.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in