ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN

„SOLARPARK – OSTUMFAHRUNG“
SONSTIGES SONDERGEBIET
FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK

KREISSTADT	MÜHLDORF A. INN
LANDKREIS	MÜHLDORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE
ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

AUSFERTIGUNG 30. NOV. 2020

PLANUNGSTRÄGER:

Kreisstadt Mühldorf a. Inn 30. NOV. 2020
Stadtplatz 21
84453 Mühldorf a. Inn

1. Bürgermeister
Michael Hetzl

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 25.06.2020

Projekt Nr.: 18-1024_BBP

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf einer im Außenbereich liegenden Fläche ein Sondergebiet für regenerative Energienutzung zu ermöglichen. Die Fläche befindet sich innerhalb eines 110 m - Korridors entlang der Bahnlinie Mühldorf a. Inn - Simbach. Die Planung beinhaltet weiterhin ein Teilstück der geplanten Osttangente der Stadt Mühldorf a. Inn.

Eine lebenswerte Umwelt zu schaffen und zu erhalten, gehört zu den vorrangigen Zielen von Politik und Gesellschaft. Umweltbelastungen durch Schadstoffimmissionen, Klimaveränderungen und knapper werdende Ressourcen machen neue Denkansätze und das Erschließen alternativer Energiequellen erforderlich. Die Sonne als ständige Energiequelle liefert täglich das 15.000-fache des Weltenergiebedarfs. Unter den regenerativen Energien bietet dabei die Photovoltaik langfristig die größten Potentiale zur Stromerzeugung. In diesem Fall stellt der Planungsbereich ideale Voraussetzungen zu einer derartigen Nutzung durch die vorhandene Topographie dar, die auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zur Betreibung einer Freiflächenphotovoltaikanlage beitragen. Ermöglicht werden soll diese Zielsetzung entsprechend den Vorgaben bzw. Aussagen der Landes- und Regionalplanung, derartige Flächen für alternative Energiegewinnung bereitzustellen.

Es wird beabsichtigt die vorliegende Fläche als Freiflächenphotovoltaikanlage zu nutzen. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens Aussagen zur Grünordnung integriert, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen, die im Vorfeld der Planung als unumgänglicher Bestandteil dient. Zweckbestimmung dieses Sonstigen Sondergebietes ist die Photovoltaiknutzung. Die Planung beinhaltet weiterhin ein Teilstück der geplanten Osttangente. Zudem erfolgt parallel die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Kreisstadt Mühldorf a. Inn, um insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen.

VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 26.07.2018 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Solarpark Ostumfahrung" Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik in der Fassung vom 03.07.2018 wurde in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 15.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 beteiligt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren wurde durch die den Stadtrat in der Sitzung vom 26.07.2019 vorgenommen.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fassung vom 02.07.2019 fand in der Zeit vom 18.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.12.2019 bis einschließlich 28.01.2020 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.06.2020.

Der Bauleitplan tritt per Bekanntmachung in Kraft und wird somit rechtswirksam.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Mühldorf a.Inn,
- Artenschutzkartierung,
- Fachdateninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt,
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete,
- Altlastenkataster Mühldorf a.Inn,
- Umweltatlas Bayern,
- Rauminformationssystem Bayern,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz,
- Bayernatlas,
- Bayernviewer Denkmal,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan Region Südostoberbayern
- eigene Kartierungen und Erhebungen.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes,
- Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Solarpark Ostumfahrung" Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Ostumfahrung"
- Analyse der Blendwirkung (Zehndorfer Engineering Consulting, Juni 2019)
- Lärmschutzgutachten (Steger & Partner GmbH, Mai 2019)

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf Boden/ Fläche, auf Wasser, auf Klima und Luft, auf das Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter im Zuge der Neuaufstellung geprüft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</u>

- Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung
- Erhöhte Lärm-, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen
- Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase
- Verlust des vorhandenen Freiraumes
- Bereitstellung umweltfreundlicher Energie
- keine nennenswerten negativen, temporären Reflexionen durch Modulflächen bei bestimmten Sonnenständen aufgrund fehlender Sichtbeziehungen zu Siedlungen
- Verkehrsemissionen (Luftschadstoffe, Lärm) der geplanten Ostumfahrung

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna</u>

- Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren durch Nutzungsextensivierung
- Störungen durch Lärm, Erschütterungen in der Bauphase
- Störungen durch Lärm, Abgase, Kollision durch geplante Ostumfahrung
- Verbesserung der Lebensbedingungen in den ökologischen Ausgleichsflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Flora
- Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung
- Bereitstellung von autochthonem Extensivgrünland
- Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren im Landschaftsausschnitt

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche
- Verlust und Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)
- Wegfall des Spritz- und Düngemitteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- nahezu zu vernachlässigende Grundwassergefährdung durch den Baubetrieb
- Erhöhung des Wasserrückhaltes in der Fläche durch Umwandlung von Acker in Extensivwiesen
- Wegfall des Spritz- und Düngemitteleintrages in das Grundwasser

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt positiv** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft
- geringfügige Behinderung der Kaltluftentstehungsbereiche
- Erzeugung von Emissionen durch Ver¬kehr und Bautätigkeit
- Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Erhöhung des Dauerbewuchsanteils auf der Fläche durch Anlage von Grünlandbeständen
- Förderung des Lokalklimas durch die Nutzung alternativer Energiequellen
- Aufheizung der Module im Sommer.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung
- Veränderung der Kulturlandschaft und des Landschaftscharakters durch technische Bauwerke (Solarmodule) und Straßentrasse.

Die Auswirkungen werden gemittelt als **bedingt negativ** beurteilt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- geringfügige Beeinträchtigungsgefahr durch Punktfundamente

Die Auswirkungen werden gemittelt als **neutral** beurteilt.

Die bedingt negativen Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Boden/ Fläche sowie Landschaftsbild/ Erholungseignung. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter stellen sich neutral bis bedingt positiv dar.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Standortalternativen

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Prüfung von Konzeptalternativen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Die Stadt Mühldorf a. Inn beabsichtigt einen Beitrag zur Schaffung erneuerbarer Energien zu leisten. Da eine Umsetzung dieser Zielsetzung in ausreichendem Maß mit anderen erneuerbaren Energien wie z.B. der Wind- oder Wasserkraft im Stadtgebiet nicht oder auf absehbare Zeit nur schwer möglich bzw. umsetzbar sein wird, sollen mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Die Standortprüfung bezieht sich auf diejenigen Flächen, die für eine Ausweisung als Freiflächenphotovoltaikanlage grundsätzlich in Frage kommen (110m-Korridor an Autobahn / Eisenbahn, Konversionsflächen, benachteiligte Gebiete).

Insofern hat die Stadt Mühldorf a. Inn diese Vorgaben aufgegriffen und das Gebiet weiter untersucht. Ausgeschlossen wurden aus der Sicht der Kommune dabei Flächen, die naturschutzfachliche (Landschaftsschutzgebiet, Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland, ökologische Ausgleichsflächen, ABSP-Schwerpunktgebiete), erholungsspezifische (große Fernwirkung), wasserwirtschaftliche (Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz), straßenverkehrsrechtliche (Bauverbotszone), kommunale (Ausweisungen im Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne, potenzielle Siedlungserweiterungen, unmittelbar an Siedlungen angrenzende Bereiche, Sportanlagen), forstwirtschaftliche (Waldflächen, Waldfunktionen), reliefbedingte (stark nordhängige Lagen), denkmalpflegerische (Bodendenkmale, Baudenkmale mit Fernwirkung) sowie regionalplanerische (landschaftliche Vorbehaltsgebiete) Restriktionen aufweisen.

Bei den verbleibenden Standorten handelt es sich um Flächen, die weitgehend einheitliche Standortbedingungen aufweisen und grundsätzlich für die vorgesehene Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet sind. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden als nahezu identisch angenommen.

Die Stadt Mühldorf a. Inn bevorzugt zum aktuellen Zeitpunkt die nun zur Ausweisung vorgesehen Fläche, da hier zudem eine Abgabebereitschaft des Eigentümers besteht. Zudem zählt sie zu den vergütungsfähigen Standorten für eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Diese Fläche weist in der Gesamtheit weder grundlegend negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes noch Konflikte mit aktuellen Nutzungen am Standort und dessen Umfeld auf.

Für die Flächenausweisung am vorliegenden Standort sprechen weiterhin:
- keine Kollision mit öffentlichen Belangen,
- Flächenverfügbarkeit,
- ausreichende Erschließung gegeben,
- keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld,
- keine maßgebliche Erholungsnutzung des Standorts,
- keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten,
- zeitlich begrenzte Nutzungsdauer mit Rückbauverpflichtung.

Für den Straßenkorridor wurden keine Alternativen untersucht, da er bereits im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten ist.

Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurden keine flächenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten bei vorliegender Planung geprüft, da aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes, aufgrund der angrenzenden Bahnböschung, der Freihaltezone für die Ostumfahrung, den bestehenden Erdgasleitungen sowie durch die vorhandenen Flurwege keine sinnvollen Alternativen möglich waren.

ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Solarpark Ostumfahrung und der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Ostumfahrung" Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Kreisstadt Mühldorf a. Inn ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

BERÜCKSICHTIGUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die wesentlichen Anregungen und Belange, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, sind nachfolgend dargelegt.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Kommunale Energienetze GmbH & Co.KG/ Stadtwerke Mühldorf GmbH & Co.KG: — Erdgasleitungen verlegt — Schutzstreifen ist einzuhalten	— Der Hinweis auf das Erfordernis des Einhaltens des Schutzstreifens wurde zur Kenntnis genommen, dieser war bereits Bestandteil der Planungskarte sowie der Begründung unter Ziffer 7.4.
Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München: — keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass keine Blendwirkung auf Bahnlinie 5600 MUC - Simbach ausgeht	— Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen wurde seitens des Vorhabensträgers bereits ein Blendschutzgutachten beauftragt, das im Ergebnis für den Bahnverkehr an 4 untersuchten Immissionsorten keine negativen Auswirkungen feststellt. Es kann zwar an den Immissionsorten IP 1 und 2 in den frühen Morgenstunden zu Reflexionen kommen, diese werden gutachterlich aber aufgrund der geringen Blenddauer, der Tatsache, dass die Reflexionen hauptsächlich aus Streublendung bestehen, Blendung und Reflexionen nahezu aus derselben Richtung kommen sowie des Vorhandenseins von Hindernissen als nicht den Bahnverkehr gefährdend bewertet. An den Immissionsorten IP 3 und 4 treten nur Reflexionen auf, die sich außerhalb des Gesichtsfeldes des Lokführers befinden. Ziffer 8 der Begründung wurde entsprechend ergänzt, auch hinsichtlich der Erfordernisse, den Straßenverkehr betreffend. Hier werden blendreduzierende Maßnahmen in Form eines Sichtschutzes an zwei Stellen erforderlich. Diese Erfordernisse wurden in die Planungskarte ebenso eingearbeitet wie alle erforderlichen Festsetzungen.
— Hinweise zur erforderlichen Einhaltung von Abstandsflächen im Zuge von Baumaßnahmen nahe den Bahnanlagen	— Die Hinweise auf erforderliche Abstandsflächen wurden in den Festsetzungen ergänzt.
— Beteiligung der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen erforderlich	— Der Verweis auf die Überstellung der Verfahrensunterlagen an die Koordinierungsstelle war der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt und wurde auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut: — Leitungen verlaufen im Bereich der privaten Zufahrt — Plan liegt bei — Merkblatt Baumpflanzungen ist zu beachten	— Die Hinweise des Telekommunikationsanbieters wurden zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen unter Hinweise wie folgt ergänzt: „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle: Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden." Im Zuge der Bauausführung der Straßentrasse wird unter Abgleich mit den Gegebenheiten vor Ort eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgen.
Landratsamt Mühldorf a.Inn – Immissionsschutz: — Ortsumfahrung stellt Neubau dar (§16 BImSchG) — Schallgutachten erforderlich — um Gutachten zu vermeiden BBP teilen oder Straßentrasse als Vorbehaltsfläche darstellen — ggf. ausreichende Flächen für Schallschutz bereitzustellen	— Die Stadt Mühldorf a. Inn hielt an der Darstellung der Straßentrasse fest und hat aus diesem Grund ein Immissionsschutzgutachten (Steger & Partner GmbH, 09.05.2019) beauftragt, das sich im Ergebnis wie folgt darstellt: Relevante Geräuschemissionen aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage sind nicht zu erwarten, in Folge auch keine Geräuschemissionskontingente zu definieren. Auch die Einwirkung von Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen und der südlich gelegenen Bahnstrecke Mühldorf - Simbach waren nicht zu untersuchen, da schutzbedürftige Räume, bei denen aus schalltechnischer Sicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind, im Plangebiet nicht vorgesehen sind. Relevant ist der Neubau eines Teilabschnittes der Ostumfahrung. Hier wurde geprüft, inwieweit sich an den umliegenden Anwesen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nach 16./24. BImSchV ergeben. In die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgenommen: „Immissionsschutz Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark – Ostumfahrung" Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik der Kreisstadt Mühldorf am Inn wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4335/BS/hu vom 09.05.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
	Relevante Geräuschemissionen sind beim Betrieb der Freiflächenphotovoltaik nicht zu erwarten, so dass auf die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten (wie in den meisten umliegenden Bebauungsplänen durchgeführt) im Bebauungsplan „Solarpark-Ostumfahrung" verzichtet werden konnte. Auch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen und der südlich gelegenen Bahnstrecke Mühldorf - Simbach waren nicht zu untersuchen, da schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches), bei denen aus schalltechnischer Sicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen sind, im Plangebiet nicht vorgesehen sind. Im Plangebiet ist jedoch der Neubau einer Straße (Teilabschnitt Bürgermeister-Bloch-Straße) vorgesehen. Ausgehend hiervon war zu prüfen, ob sich an den umliegenden Anwesen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nach 16./24. BImSchV ergeben. Auf Basis von vorliegenden Angaben zu dem im Prognosejahr 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen (unter Berücksichtigung einer durchgehenden Verbindung nach Süden über den Innwerkkanal) wurden die Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten berechnet und den jeweiligen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt. Die Prüfung ergab, dass sich an den umliegenden Anwesen keine Ansprüche nach 16./24. BImSchV ergeben."

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Landratsamt Mühldorf a.Inn – Naturschutz und Landschaftspflege: Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen: — im Westen und Osten der Anlage fehlt eine wirksame Eingrünung — Maßnahmen zur Einbindung (Strauchpflanzungen) erforderlich, anderweitig wird der Kompensationsfaktor von 0,15 nicht anerkannt Ausgleichsmaßnahmen: — Anerkennung der vorgeschlagenen Waldfläche als Ausgleich für einen Eingriff in Offenland nicht gegeben (Fl.Nr. 909) — In Abstimmung mit uNB ist geeignete Offenlandfläche vorzusehen — sonstige Hinweise zu Ausgleichsflächen (dingliche Sicherung, Meldung an das Landesamt für Umwelt, Vorlage des Eintrages ins Grundbuch beim Landratsamt Mühldorf a. Inn)	Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen: — Auf zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Osten wurde verzichtet, da aus Westen keine Sichtbeziehungen bestehen und im Osten entlang der Straße bereits Gehölzstrukturen vorhanden sind. Am Kompensationsfaktor von 0,15 wurde auch weiterhin festgehalten, da das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (IMS) aus dem Jahr 2009 bei entsprechenden Verminderungsmaßnahmen Abschläge erlaubt. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Verwendung von standortgemäßen, autochthonen Saat- und Pflanzgut. Dies kommt hier zum Einsatz und rechtfertigte die Reduzierung des Faktors von 0,2 auf 0,15. Auf Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen wurde verwiesen. Ausgleichsmaßnahmen: — Der Bereitstellung von Ausgleichsflächen außerhalb von Waldflächen zur Kompensation eines Offenlandeingriffs wurde Rechnung getragen. Die Bereitstellung der Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nun auf Fl.Nr. 1455/150 der Gemarkung Mühldorf a. Inn, Fl.Nr. 909 der Gemarkung Altmühldorf wurde gestrichen. Die Begründung wurde unter Ziffer 17.1.5 angepasst, der Lageplan auf der Planungskarte ebenso. — Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zu rechtlicher Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen sind der Stadt Mühldorf a. Inn bekannt und waren bereits Bestandteil der Begründung unter Ziffer 17.2.
Landratsamt Mühldorf a.Inn – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft: — Grundwassermessstelle TOE H 59 vorhanden — Abstimmung mit LfU erforderlich — falls Grundwassermessstelle noch in Betrieb ist, ist die Planung mit dem Messeigentümer abzustimmen — Lageplan liegt bei	— Durch den Planverfasser fanden die von der fachkundigen Stelle gewünschten Abstimmungen statt. Gespräche mit den LfU ergaben, dass die angesprochene Grundwassermessstelle zwar im Bohrkataster des Landkreises verzeichnet ist, die Messungen 1983 eingestellt wurden und keinerlei Bezug zu einem staatlichen Messnetz besteht. Als Eigentümer konnte durch das LfU jedoch der Verbund – Innkraftwerke GmbH benannt werden. Eine telefonische Abstimmung am 11.02.2019 sowie ein Mailverkehr am 25.02.2019 ergaben, dass die Grundwassermessstelle TOE H 59 nicht mehr aktiv im Messnetz der Innwerke genutzt wird und hier keine Restriktionen bekannt sind. Die Begründung wurde unter Ziffer 7.2 um das genannte Ergebnis ergänzt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien: Infrastrukturelle Belange — blendfreie Erstellung zum Bahnbetriebsgelände hin erforderlich — jegliche Blendung muss ausgeschlossen werden — sollte sich nach Inbetriebnahme Blendung herausstellen, ist vom Bauherrn Abschirmung zu schaffen — die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen von allen Forderungen freizustellen — Hinweis, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage, die auf den Eisenbahnverkehr zurückzuführen sind, keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können — Unzulässigkeit des widerrechtlichen Betretens / Befahrens der Bahnanlagen gegeben und auch zukünftig auszuschließen — Möglichkeit von Immissionen an benachbarter Bebauung durch Eisenbahnbetrieb und Erhaltungsarbeiten gegeben — alle notwenigen Maßnahmen zu Instandhaltung / Unterhalt müssen weiterhin gewährleistet sein	Infrastrukturelle Belange — Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen war seitens des Vorhabensträgers bereits ein Blendschutzgutachten beauftragt worden, das im Ergebnis für den Bahnverkehr an 4 untersuchten Immissionsorten keine negativen Auswirkungen feststellt. Es kann zwar an den Immissionsorten IP 1 und 2 in den frühen Morgenstunden zu Reflexionen kommen, diese werden gutachterlich aber aufgrund der geringen Blenddauer, der Tatsache, dass die Reflexionen hauptsächlich aus Streublendung bestehen, Blendung und Reflexionen nahezu aus derselben Richtung kommen sowie des Vorhandenseins von Hindernissen als nicht den Bahnverkehr gefährdend bewertet. An den Immissionsorten IP 3 und 4 treten nur Reflexionen auf, die sich außerhalb des Gesichtsfeldes des Lokführers befinden. Ziffer 8 der Begründung wurde entsprechend ergänzt, auch hinsichtlich der Erfordernisse, den Straßenverkehr betreffend. Hier werden blendreduzierende Maßnahmen in Form eines Sichtschutzes an zwei Stellen erforderlich. — Die von der DB angemerkten Hinweise zu Schadensfreistellungen, widerrechtlichem Betreten und Befahren, Pflanzabstände zu Bahnanlagen, Dach- / Oberflächen- und sonstige Abwässer, möglichen Immissionen an benachbarter Bebauung sowie zum Erfordernis der Sicherstellung der Instandhaltung und des Unterhalts wurden zur Kenntnis genommen und unter Ziffern 4 und 6 ergänzt.
Immobilienspezifische Belange — Hinweis, dass es sich bei den Eisenbahnflächen um gewidmete Flächen im Eigentum der DB handelt; diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes; Eisenbahnflächen können deshalb nur nachrichtlich in die Planung aufgenommen werden — relevante Sicherheitsvorschriften, technische Bedingungen und einschlägige Regelwerke sind bei Planung/ Errichtung/ Betrieb von baulichen Anlagen zu befolgen — Standsicherheit / Betriebssicherheit der Bahnanlagen sind zu jedem Zeitpunkt ohne Einschränkungen zu gewährleisten — das Arbeiten mit Bau- und Hubgeräten unterliegt besonderen Vorschriften, gegebenenfalls sind Bauüberwacher hinzuzuziehen, wobei anfallende Kosten zu Lasten des Antragstellers gehen — bei erforderlichen Kraneinsätzen und damit verbundenem Überschwenken der Bahnanlagen sind schriftliche Vereinbarungen abzuschließen — Darstellung nach PlanZV; Flächen werden nicht veräußert; rechtzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit; DB erforderlich	Immobilienspezifische Belange — Der sich im Eigentum der DB befindliche Bereich war in der Planungskarte bereits in Überlagerung mit der Straßentrasse dargestellt. Eine Abstimmung zwischen Stadt Mühldorf a. Inn und DB wurde hinsichtlich der Überlagerung in die Wege geleitet. Da es sich um gewidmete Eisenbahnflächen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des EBA unterliegen, ist ein Gestattungsvertrag zwischen Stadt Mühldorf a. Inn und DB erforderlich. Dieser wurde zwischenzeitlich in die Wege geleitet, das Bauamt rechnet mit einer positiven Bescheidung. Der Verweis auf Art. 6 BayBO wurde zur Kenntnis genommen und wird im Weiteren beachtet.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Hinweise für Bauten nahe der Bahn — relevante Sicherheitsvorschriften, technische Bedingungen und einschlägige Regelwerke sind bei Planung/ Errichtung/ Betrieb von baulichen Anlagen zu befolgen — Standsicherheit / Betriebssicherheit der Bahnanlagen sind zu jedem Zeitpunkt ohne Einschränkungen zu gewährleisten — das Arbeiten mit Bau- und Hubgeräten unterliegt besonderen Vorschriften, gegebenenfalls sind Bauüberwacher hinzuzuziehen, wobei anfallende Kosten zu Lasten des Antragstellers gehen — bei erforderlichen Kraneinsätzen und damit verbundenem Überschwenken der Bahnanlagen sind schriftliche Vereinbarungen abzuschließen	Hinweise für Bauten nahe der Bahn — In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde aufgenommen: „Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Bei Baggerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand, bei nicht gesperrtem Betriebsgleis, zu beachten (der Ausleger muss, bei vollem Schwenkradius, mindestens 3m von der nächsten Schiene entfernt sein). Sollte dies nicht möglich sein ist ein Bauüberwacher Bahn (BüB) erforderlich. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der SOB zu beantragen ist. Auf erforderlicher Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zu Kranaufstellung ist bei der Südostbayernbahn, Bezirksleiter Fahrbahn, Mobil: 0160/974 460 22, zu beantragen."
Schlussbemerkungen — Abwägungsergebnis soll zu gegebener Zeit zugestellt werden	Schlussbemerkungen — Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wurde eine Ergebnismitteilung versandt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS. 1 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim: — Hinweise zu Wasserwirtschaft (Regenwasserversickerung, keine Verwendung chemischer Mittel, Beachtung, AwSV) fehlen — Hinweise zu Grundwasser-Messstelle	— Die vom Wasserwirtschaftsamt getroffenen Hinweise wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt: „Anfallendes Regenwasser ist breitflächig vor Ort zu versickern. Die Verwendung von chemischen Mitteln bzw. Zusätzen ist im Betrieb und bei der Errichtung der Anlage nicht zulässig. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß der AwSV zu erfolgen." — Durch den Planverfasser fanden die von der fachkundigen Stelle gewünschten Abstimmungen hinsichtlich der Grundwassermessstelle TOE H 59 statt. Gespräche mit den LfU ergaben, dass die angesprochene Grundwassermessstelle zwar im Bohrkataster des Landkreises verzeichnet ist, die Messungen 1983 eingestellt wurden und keinerlei Bezug zu einem staatlichen Messnetz besteht. Als Eigentümer konnte durch das LfU jedoch der Verbund – Innkraftwerke GmbH benannt werden. Eine telefonische Abstimmung am 11.02.2019 sowie ein Mailverkehr am 25.02.2019 ergaben, dass die Grundwassermessstelle TOE H 59 nicht mehr aktiv im Messnetz der Innwerke genutzt wird und hier keine Restriktionen bekannt sind. Der Bebauungsplan wurde um das genannte Ergebnis ergänzt.

Alle übrigen beteiligten Behörden haben keine Anregungen abgegeben.

Die zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Öffentlichkeit bzw. Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Kommunale Energienetze Inn-Salzach: — Hinweis auf einzuhaltende Schutzstreifen für Erdgasleitungen	— Die Schutzstreifen für Erdgasleitungen waren bereits im Plan dargestellt und werden im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging: — grundsätzlich besteht Einverständnis; Hinweis, dass keine Entschädigungsansprüche für Verschmutzung der PV-Module durch Staubentwicklungen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geltend gemacht werden können	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommt es auch zu Staubentwicklungen, wodurch die PV Module verschmutzt werden können. Dadurch können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden."
Landratsamt Mühldorf a. Inn - Naturschutz und Landschaftspflege: — Hinweis auf 1. Stellungnahme (Einwand gegen fehlende Eingrünung an der West- und Ostseite); die vorgesehene Eingrünung mit Kletterpflanzen wird für nicht ausreichend erachtet; Eingrünung sollte mit einer mind. einreihigen, lockeren Strauchpflanzung erfolgen, anderweitig wird der Kompensationsfaktor von 0,15 als kritisch gesehen	— Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a.Inn wurde auf zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Osten aus folgenden Gründen verzichtet: Das gesamte Umfeld ist aufgrund seiner Lage eher städtisch geprägt. Im Norden und Westen grenzen großflächige Gewerbe- und Industriegebietsflächen an, südlich liegen die Bahntrasse sowie der Innwerkkanal. Im Nordwesten ist zudem der Bau einer großflächigen Logistikhalle geplant, die sich bereits im Bau befindet. Im Osten entlang der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße, die erhöht verläuft, sind bereits standortgerechte Gehölze vorhanden, die die Blickbeziehungen zur geplanten Anlage minimieren. Im Süden ist, wie der Planung zu entnehmen, eine Umgehungsstraße geplant. Aufgrund dieser vorhandenen und geplanten Gewerbebauten, die Sichtbeziehungen zur geplanten PV-Anlage weitgehend verhindern, sowie der bereits vorhandenen Gehölze im Osten ist eine zusätzliche Eingrünung zu der geplanten Zaunbegrünung im Osten und Westen entbehrlich. Am Kompensationsfaktor von 0,15 konnte auch weiterhin festgehalten werden, da das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (IMS) aus dem Jahr 2009 bei entsprechenden Verminderungsmaßnahmen Abschläge erlaubt. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut. Dies kommt hier zum Einsatz und rechtfertigte die Reduzierung des Faktors von 0,2 auf 0,15. Auf Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf a.Inn folgte dieser Begründung, die in der Stellungnahme genannten Bedenken bestehen folglich nicht mehr.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim: — Hinweis, dass die Ausführungen zum Schmutzwasser (Punkt 4.1) und zur Grundstücksentwässerung (Punkt 4.1) in den Festsetzungen nahezu identisch mit den Ausführungen zur Abwasserbeseitigung (Punkt 6.3) und Niederschlagswasser (Punkt 6.2) in den Hinweisen sind; es wird gebeten, dies anzupassen.	— Die Ausführungen wurden entsprechend angepasst.
Eisenbahn-Bundesamt: — Es bestehen keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass von der künftigen Freiflächenphotovoltaikanlage keine Beeinträchtigung oder Behinderung, z.B. durch Blendwirkung, des benachbarten Eisenbahnverkehrs ausgeht.	— Hinsichtlich möglicher Blendwirkungen wurde eine Analyse der Blendwirkung der Solaranlage Mühldorf durch Büro Zehndorfer Engineering Consulting (Gutachten ZE19042-MX, Juni 2019) durchgeführt (siehe Anhang 1 der Begründung und Kapitel Immissionsschutz) mit folgendem Ergebnis: In Bezug auf Bahnverkehr wurde an 4 untersuchten Immissionsorten keine negativen Auswirkungen feststellt. Es kann zwar an den Immissionsorten IP 1 und 2 in den frühen Morgenstunden zu Reflexionen kommen, diese werden gutachterlich aber aufgrund der geringen Blenddauer, der Tatsache, dass die Reflexionen hauptsächlich aus Streublendung bestehen, Blendung und Reflexionen nahezu aus derselben Richtung kommen sowie des Vorhandenseins von Hindernissen als nicht den Bahnverkehr gefährdend bewertet. An den Immissionsorten IP 3 und 4 treten nur Reflexionen auf, die sich außerhalb des Gesichtsfeldes des Lokführers befinden.
— Hinweise auf Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Bahnlinie	— In die Hinweise wurde aufgenommen: Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden."
— Hinweis, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche im Eigentum der DB AG befindet, die als Bahnanlagen auszuweisen ist. Bei Überlagerung mit einer weiteren Nutzung muss seitens der DB AG die bahnverträgliche Nutzung bestätigt werden. Es wird um Übersendung der Stellungnahme der DB Immobilien gebeten.	— Ein Gestattungsvertrag i.d.F.v. 19.03.2020 liegt zwischenzeitlich vor. Der Geltungsbereich wurde nachrichtlich um die gewidmeten Bauflächen reduziert. Die Stellungnahme der DB AG Immobilien wird im Rahmen der Ergebnismitteilung einsehbar sein.
— Hinweis, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsleitungen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB EnergieGmbH) prüft. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	— Die DB AG Immobilien wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.
Bund Naturschutz: — Im Lärmgutachten sollte die aufgeführte Bürgermeister-Bloch-Straße in den richtigen Namen Bürgermeister-Boch-Straße abgeändert werden.	— Eine entsprechende Änderung wurde bereits vorgenommen.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
DB AG, DB Immobilien: Immobilienrechtliche Belange	Immobilienrechtliche Belange
— Einwand, dass im sich Geltungsbereich Eigentum der DB Netz AG befindet. Der betroffene Bereich ist durch eine Straßenfläche (Ortsumgehung) beplant. Es wird gebeten, den betroffenen Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder nachrichtlich darzustellen.	— Die betroffenen Bereiche wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und nachrichtlich dargestellt. Ein Gestattungsvertrag i.d.F.v. 19.03.2020 liegt zwischenzeitlich vor.
— Die konkreten Planungen zur Ortsumfahrung sind frühzeitig mit der DB abzustimmen.	— Zu gegebener Zeit wird ein Spartengespräch durchgeführt.
— Hinweise zu Abstandsflächen.	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten."
— Hinweise zu Grenzsteinen und Kabelmerksteinen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen."
— Einwand, dass zur Umsetzung von Maßnahmen kein Bahngelände in Anspruch genommen werden darf	— Ein Gestattungsvertrag i.d.F.v. 19.03.2020 liegt vor.
— Hinweise zu Ansprüchen gegen die Deutsche Bahn AG bzgl. dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn,	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen."
— Hinweise zu kostenpflichtigen Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträgen bei der DB AG, DB Immobilien	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsverträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen."
— Hinweise zu Übernahme von Verpflichtungen oder Verzichten durch Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen."

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Infrastrukturelle Belange — Hinweise zu Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen	Infrastrukturelle Belange — In die Hinweise wurde aufgenommen: „Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden."
— Hinweise zu widerrechtlichem Betreten und Befahren des Bahngeländes	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist."
— Hinweise zu Sicherheit des Eisenbahnbetriebs	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen."
— Hinweise zu blendfreier Gestaltung der Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zum Bahnbetriebsgelände hin	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen."
— Hinweise zu Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen)	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen."
— Hinweise zu Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können."
— Hinweise zu künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung der Deutschen Bahn AG	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren."

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
— Hinweise Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich."
— Hinweise zu Betreten des Bahngrunds	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen."
— Hinweise zu Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden."
— Hinweise zu Grabungs- / Rammarbeiten im Bereich der Signale und Gleise	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Im Bereich der Signale und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen."
— Hinweise zu Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.), Überschwenken der Bahnfläche bzw. Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen."
— Hinweise zu schriftlicher Kranvereinbarung	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der SOB zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist bei der Südostbayernbahn, Bezirksleiter Fahrbahn, zu beantragen."
— Hinweise zu Mindestabständen und Schutzmaßnahmen bei Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird."

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
— Hinweise zu widerrechtlichem Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit."
— Hinweise zu Verbot, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen."
— Hinweise zu Verbot der Beeinträchtigung wichtiger Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Nach § 4 Nr. 3 BNatSchG ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwecken u. a. des öffentlichen Verkehrs als wichtige öffentliche Verkehrswege dienen, deren bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. Demgemäß dürfen wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden."
— Hinweise zu Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen."
— Hinweise zu Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise, ist stets zu gewährleisten."
— Hinweise zu Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.)	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein."
— Hinweise zu Wasserabfluss der Durchlässe, Hochwasserereignisse	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Der Wasserabfluss der Durchlässe muss jeder-zeit gewährleistet sein. Auch bei Hochwasserereignissen darf es zu keinem Wasserrückstau und evtl. daraus folgenden Gefahren für die Standsicherheit des Bahnkörpers kommen. Es wird davon ausgegangen, dass über entsprechende Wasserabflussberechnungen der Nachweis erbracht wird, dass auch bei Hochwasser der Abfluss ohne Rückstau vor dem Bahndurchlass, möglich ist."
— Hinweise zu Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einem Bahndurchlass	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einem Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einem Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt."

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
— Hinweise zu Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen von Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen."
— Hinweise zu Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich."
— Hinweise zu künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung zu gewähren."
— Hinweise zu uneingeschränkter Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein."
— Hinweise zu Zwischen- oder Ablagerung von Baumaterial, Bauschutt etc. auf Bahngelände	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche)."
— Hinweise zu Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen."
— Hinweise zu Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen	— In die Hinweise wurde aufgenommen: „Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen."
— Bitte um weitere Beteiligung und Zusendung des Satzungsbeschlusses	— Die Deutsche Bahn AG Immobilien wurde am weiteren Verfahren beteiligt. Die Ergebnismitteilung bzw. der Satzungsbeschluss werden zu gegebener Zeit zugesandt.

BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB	
STELLUNGNAHME	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG
Staatliches Bauamt Rosenheim: — Einwand, dass im Textteil das im Geltungsbereich befindliche Teilstück einer möglichen Ostumfahrung Mühldorfs als Staatsstraße genannt wird. Im aktuell gültigen 7. APL für Staatsstraßen in Bayern ist eine Ostumgehung Mühldorf nicht enthalten; Einwand, dass durch die Darstellung im Bebauungsplan eine Trassenvorfestlegung für eine Ostumfahrung, deren Trassierungsparameter z.T. deutlich unter den Richtlinien der RAL liegen werden, erfolgt. Durch die bereits erfolgten Gewerbegebietsausweisungen und auch durch die jetzt beabsichtigte Ausweisung des Solarparks werden eventuell erforderlich werdende spätere Trassierungs- oder Querschnittsverbesserungen erheblich erschwert, gegebenenfalls gar verhindert. Eine detaillierte Prüfung der Straßentrassierung erfolgt seitens des StBA Rosenheim nicht. — Hinweis, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet	— Die Bezeichnung Staatsstraße wurde im Textteil für das im Geltungsbereich befindliche Teilstück einer möglichen Ostumfahrung Mühldorfs in eine neutrale Bezeichnung geändert. Die Detailplanung des Straßenstückes erfolgt in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern für die Zuschussbewilligung. — In die Hinweise wurde aufgenommen: „Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“
Regierung von Oberbayern: — Verweis auf Stellungnahme vom 21.11.2018; Planung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich vorbelasteten Standorts — schonende Einbindung der Anlage in die Landschaft sowie Beachtung des Artenschutzes und Bereitstellung von Ausgleichsflächen in Abstimmung mit uNB erforderlich — Bei Berücksichtigung der Belange der Energieversorgung sowie Natur und Landschaft steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen	— Eine Abstimmung zu den angesprochenen Belangen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durchgeführt. Demnach waren in einer vor Planungsbeginn getroffenen Abstimmung keine gesonderten artenschutzrechtlichen Belange erforderlich. Die Einbindung in die Umgebung ist durch bestehende und geplante Gehölzstrukturen gesichert und die Bereitstellung des Ausgleichs wurde im letzten Verfahrensschritt neu definiert.

Alle übrigen beteiligten Behörden haben keine Anregungen abgegeben.