

18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berufsschule + P+R-Anlage in Grafing-Bahnhof)

Zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1 BauGB)

1. Ausgangssituation und Entscheidungsgrundlagen

Fläche für eine Berufsschule in Grafing

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Ausweisung von Bauflächen (Sondergebiete) für eine Berufsschule und der Erweiterung der angrenzenden P+R-Anlage (Bahnparkplatz) westlich der Bahngleise in Grafing-Bahnhof. Planungsziel ist Errichtung einer Berufsschule durch den Landkreis Ebersberg.

Der Landkreis Ebersberg ist bayernweit der einzige Landkreis ohne Berufsschule. Zur Behebung dieses Defizits ist seit vielen Jahren die Entwicklung eines Berufsschulstandortes geplant, der langfristig auf eine Kapazität von ca. 2500 Schüler auszulegen ist.

Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze in einem Parkdeck (Stockwerksparken) über den bestehenden ebenerdigen Bahnparkplätzen unterzubringen. Hierfür wird der Bahnparkplatz als Sondergebiet für Parken dargestellt.

Das Gebiet der gegenständlichen Änderung liegt westlich der Bahntrasse München-Rosenheim in kurzer Entfernung zum Bahnhofshaltepunkt Grafing-Bahnhof. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von 8,56 ha und neben der Baulandausweisung zum Sondergebiet Schulzentrum bzw. Parkplatz sind weitere Flächen als Grün-, Wald-, Verkehrs- und Energieversorgung dargestellt.

Die Schulbauflächen (Fl.Nrn. 236, 243/2, 234/9 und 233/6 der Gemarkung Nettelkofen) mit einer Fläche von 51.000 m² wurden von der Stadt Grafing erworben.

Standortentscheidung

Bei der Standortfindung für die Berufsschule wurde eine landkreisweite Standortuntersuchung vorgenommen. Ein vormals geplanter Standort in Zornedig, der jedoch auch in der Größe knapp bemessen war, ist am Grunderwerb gescheitert. Nach einer neuerlichen Standortuntersuchung ist der Standort Grafing-Bahnhof aufgrund der sehr günstigen Lage an einem Bahnhofshaltepunkt und der damit besonders günstigen Erreichbarkeit auch aus dem Raum München als Vorzugsstandort erklärt worden. Die unmittelbare Nähe des Bahnhofshaltespunktes (Regionalbahnen, S-Bahnen, Zentraler Omnibusbahnhof) ist für eine Schuleinrichtung und der dafür bevorzugten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ein zentraler Standortfaktor. Die Erreichbarkeit des Autoverkehrs ist, aufgrund der Lage an der bereits ausgebauten EBE 8 mit dem kurzen Weg zur B304, ebenfalls sehr günstig. Somit kann der Zufahrtsverkehr über klassifizierte Straßen und ohne Belastung von Wohngebieten abgewickelt werden.

Der Standort liegt in einem Teilraum, der vom Regionalplan als für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet bezeichnet ist (RP14 2.3 Z – Hauptsiedlungsbereich). Der im Regionalplan festgelegte regionale Grünzug im westlichen Anschluss ist dagegen nicht berührt.

Die Stadt Grafing b.M. ist aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion (Mittelzentrum) auch für die Ansiedlung einer Berufsschule als zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs (vgl. LEP, Begründung zu 2.1.3) geeignet.

Besonders schutzwürdige ökologische Strukturen sind trotz der erheblichen Größe der Siedlungsfläche nicht anzutreffen.

2. Umweltbelange

Naturschutz:

Die Belange von Natur und Umwelt wurden geprüft und in beiliegendem Umweltbericht und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zusammengefasst.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung einer Berufsschule in Grafing Bahnhof in der Gesamtschau nur geringe Auswirkungen haben wird.

Diese Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wird jedoch mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und eventuell notwendige Artenschutzmaßnahmen in seiner Erheblichkeit gemindert und ausgeglichen.

Der Standort erweist sich aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage am Bahnhaltepunkt Grafing Bahnhof als eine umweltschonende Lösung für den Bau der Berufsschule.

Teilbereich 2, Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter)

Der Untersuchungsraum hinsichtlich der jeweiligen Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. Dabei sind die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima bzw. Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild und Mensch bewertet worden. Im Folgenden werden die oben genannten Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Boden:

Es ist nicht von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden auszugehen. Durch die Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren welche eine hohe Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auswirkt. Diese Verluste werden jedoch durch unterschiedliche Maßnahmen minimiert.

Fläche:

Der Bau der Berufsschule stellt eine hohe Flächeninanspruchnahme dar, die etwa eine Fläche von 4 ha beträgt. Es wird ein Teil des Waldrandes im Plangebiet von einer Rodung betroffen sein; weitere erhaltenswerte Waldflächen werden durch die geplante Schulzufahrt zerschnitten bzw. aufgelöst. Flächenverluste von Wald werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Es werden Maßnahmen durchgeführt, die eine Flächeninanspruchnahme minimieren. Dabei soll der Versiegelungsgrad für die Fläche ca. 60 % betragen. Im Sinne des Flächensparangebots soll auf dem bestehenden P+R-Parkplatz eine zusätzliche Parkebene errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt überwiegend über bestehende Verkehrsflächen. Allein die Errichtung einer gesonderten Schulzufahrt (im Bereich eines befestigten Wirtschaftsweges) und eine geringfügige Verbreiterung der Zufahrtsstraße für Fußgänger führen zu geringfügigen Flächenversiegelung.

Aufgrund der Nutzung eines günstig durch den ÖPNV erreichbaren Standortes und bestehender Siedlungsstraßen sowie der Stellplätze durch einen Überbau bestehender Parkplätze erfolgt die Erschließung sehr flächensparend.

Somit ergeben sich insgesamt nur Auswirkungen mittelhoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

Wasser:

Durch das Vorhaben sind aufgrund stauwassergeprägter und grundwasserbeeinflusster Standorte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Aufgrund der fehlenden Sickerfähigkeit der Bauflächen erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über

ein Rückhaltebecken in den sog. Bahngraben, ein seitlich der Bahnstrecke verlaufenden öffentlichen Gewässers. Durch ausreichend Rückhaltung und bauliche Vorsorgemaßnahmen (Gründächer) ist eine Verschärfung der Hochwasserbelastung der Urtel nicht zu befürchten.

Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

Durch das geplante Bauwerk und die Versiegelungen kommt es zu dem Verlust von Grün- und Ackerland. Die damit verbundenen klimawirksamen Funktionen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen. Die klimarelevanten Eigenschaften der Gehölze innerhalb des Plangebiets können kompensiert werden. Der Bau wird eine temporäre Emissionsbelastung darstellen, da viele Ressourcen verwendet werden, welche jedoch durch die Abwägung zum Nutzen einer schulischen Einrichtung hinnehmbar sind. Maßnahmen die gegen die möglichen Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirkend sind zum Beispiel die großzügig angelegten Grünstrukturen.

Die Nähe des geplanten Schulstandorts zur Bahnhaltestelle erweist sich zudem als klimafreundlich.

Durch das Vorhaben kommt es folglich insgesamt zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Arten und Biotope, biologische Vielfalt:

Im Waldgebiet östlich des Schulstandortes wurde ein Vorkommen der Haselmaus festgestellt. Um den Lebensraum und das Nahrungshabitat nicht zu gefährden, werden am südlichen Waldrand artgerechte Baum- und Strauchflächen errichtet (CEF). Bei Umsetzung und Erfolgskontrolle der geplanten CEF-Maßnahmen kann von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ausgegangen werden.

Um Verbotstatbestände gem § 44 BNatSchG durch Störung einzelner Vogelarten zu vermeiden, darf eine Räumung des Baufeldes nicht während der Brutzeit in den Monaten März bis August stattfinden.

Orts- und Landschaftsbild:

Insgesamt ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen, die jedoch durch abgestimmte Maßnahmen einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft schaffen könne.

Mensch/ Erholung

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Um einen störungsfreien Schulbetrieb gewährleisten zu können, müssen baulich technische Schutzvorkehrungen getroffen werden. Diese sind allein durch eine lärmabgewendete Gebäudeanordnung erreichbar.

Die geplante Berufsschule erhöht nur geringfügig die verkehrsbedingten Abgase im Plangebiet, sodass sich die Luftqualität aufgrund der günstigen Lage und der Verfügbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs insgesamt nicht wesentlich verschlechtert.

Somit ist also von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

3. Immissionsschutz:

Die Schulbaufläche liegt in einem Abstand von ca. 150 m bis 300 m zur Bahnstrecke München-Rosenheim (5510). Andere Verkehrslärmeinflüsse bestehen nicht. Die Verkehrslärmbelastung aus dem Schienenverkehr im Bereich der Schulbaufläche beträgt unter Heranziehung der Lärmkartierung-Bahn in der

- a. Tagzeit im Abstand bis zu 250 m zwischen 65-70 dB(A), darüber hinaus 60-65 dB(A)
- b. Nachtzeit im Abstand bis zu 250 m zwischen 60-65 dB(A), darüber hinaus 55-60 dB(A)

Für das Sondergebiet mit Schulnutzung wird für die Schutzwürdigkeit ein Orientierungswert gemäß DIN 18005, Nr. 1.1 Buchstabe g von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.

Nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens liegen jetzt (für das Bebauungsplanverfahren) die ersten schalltechnischen Untersuchungsberichte vor. Die ermittelten Beurteilungspegel an der Berufsschule wurden mit 61 dB(A) ermittelt und liegen damit deutlich (über 3 dB(A)) unterhalb der Grobabschätzung im Flächennutzungsplanverfahren. Mit einer lärmabgeschirmten Bauweise können an der Westseite mit Beurteilungspegel von 45-54 dB(A) die Orientierungswerte gesichert eingehalten werden.

Durch Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Bebauung an der Zufahrt „Am Oberholz“ kann eine Erhöhung der Lärmbelastung vermieden werden. Das ist aufgrund der Vorbelastung durch den Schienenlärm, der teilweise die Gesundheitsschwelle überschreitet und damit jegliche Zusatzbelastung verbietet, erforderlich und mit der Schutzwand gewährleistet.

Erhebliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Abwägungsergebnis

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Planabwägung in die Planung eingearbeitet. Mit Ausnahme des Immissionsschutzes, für den noch ergänzende Ermittlungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erforderlich sind, konnten alle im Flächennutzungsplan aufgezeigten Konflikte bewältigt werden. Das gilt auch für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch die Errichtung eines ausreichend bemessenen Rückhaltebeckens.

Die DB AG hat der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der noch nicht konkretisierten Planungen für eine Schienenneubaustrecke (Brenner-Nordzulauf) und möglichen Beeinträchtigungen diese Bahnplanungen widersprochen.

Die Stadt Grafing b.M. wird vorerst die Planung für ein Parkdeck auf die westliche Hälfte des Bahnparkplatzes beschränken. Das ist für den Stellplatzbedarf der Berufsschule ausreichend. Die östliche Hälfte des geplanten Parkdecks ist für die langfristige Erweiterung des Bahnparkplatzes vorgesehen und werden zurückgestellt. Damit sind Raumkonflikte mit dem Bau der Bahnstrecke ausgeräumt. Die Bahnsteigunterführung wird gesichert erhalten bleiben als Direktzugang vom Bahnhof zur Berufsschule.

Standortalternativen wurden auf Landkreisebene untersucht. Der gegenständliche Standort ist aufgrund der günstigen Erreichbarkeit für die Schüler durch seine Lage an einem Bahnhaltepunkt ohne vergleichbare Alternative. Wohnbebauung ist im Nahbereich nicht vorhanden; die Zusatzbelastung aus dem vermehrten Verkehrsaufkommen ist hinnehmbar. Die besondere Eignung des Standortes hat sich im Flächennutzungsplanverfahren bestätigt.

Grafing b.M. den, 29.06.2023

Christian Bauer
Erster Bürgermeister