

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplanänderung Nr. 16

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

GRA 1-30

Bearbeiter: Krimbacher

Plandatum

03.09.2018, geändert 23.10.2018, 29.01.2019
05.02.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	3
1.	Vorbemerkung	3
2.	Anlass und Ziele der 16. Änderung	3
3.	Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	4.1 Landes- und Regionalplan.....	8
	4.2 Flächennutzungsplan.....	9
	4.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	10
	4.4 Versorgungsanlagen und -leitungen.....	10
	4.5 Emissionen.....	11
	4.6 Wasser.....	11
5.	Planinhalte	11
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
	5.2 Immissionsschutz.....	14
6.	Störfallrecht	18
7.	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	18
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
9.	Alternativen	19
10.	Auswirkungen und Umsetzung der Planung	19

A. Begründung

1. Vorbemerkung

Der Stadtrat Grafing b. München hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im Bereich Öxing, westlich der St2080 zu ändern. Da sich zwischenzeitlich weitere Planungserfordernisse ergeben hatten, wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 06.02.2018 beschlossen, zwei weitere Änderungsbereiche mit in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen. Die sich so ergebenden drei Teilbereiche sind Gegenstand der vorliegenden 16. Flächennutzungsplanänderung.

Die Stadt Grafing b. München ist Mitglied des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat der Geschäftsstelle die Ausarbeitung der Plandarstellung und der Begründung sowie des Umweltberichts gemäß den Beschlüssen des Stadtrates und den Vorgaben der Stadtverwaltung übertragen.

2. Anlass und Ziele der 16. Änderung

Die 16. Flächennutzungsplanänderung erfasst folgende Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1:

Westlich St2080 neu - Sportstättenenerweiterung und Anbindungsstraße

Vorgesehen ist die Errichtung von zusätzlichen Sportanlagen (Sportplätze und Parkplatz) samt Zufahrt (sog. Nördliche Sportstättenanbindung) im Norden Grafings. Der Stadtrat hat am 09.12.2008 auf der Grundlage des Ergebnisses des Bürgerentscheids für den Bau einer Ortsumfahrung die Forderung nach einer direkten Anbindung der Sportstätten zur Ostumfahrung erhoben. Damit soll eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Schulzentrums erreicht werden.

Die Anbindungsstraße ist als Stichstraße vorgesehen, über die nur die neu geplanten Sportanlagen und Parkplätze „Am Stadion“ von der Ostumfahrung (St2080) angefahren werden können. Die Durchfahrt zur Kapellenstraße ist gesichert auszuschließen, um die Funktion einer Hauptanbindung zu vermeiden und eine Belastung des Schulzentrums (Kapellenstraße) auszuschließen. Um auch gleichzeitig die (unverzichtbare) Benutzung der Straße „Am Stadion“ für die Landwirtschaft zu erhalten, endet die Anbindungsstraße an dem neu zu errichtenden Parkplatz östlich der Straße „Am Stadion“. Eine Durchfahrt soll nur in Notfällen erfolgen (Rettungseinsätze). Der bestehende Parkflächen an der Straße „Am Stadion“ und nördlich des Eisstadions (noch bis 30.11.2019 gepachtet) werden weiterhin über die Kapellenstraße / Am Stadion angefahren.

Technischen Einzelheiten werden in der nachfolgenden Ausbauplanung festgelegt.

Die Grundstücke liegen abgesetzt vom Ortsrand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing für die betroffenen Bereiche Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig, mit der die Darstellung der Sportflächen sowie der Ortsumfahrung samt Zufahrt zu den Sportflächen aufgenommen werden soll. Des Weiteren sollen Parkplatzflächen dargestellt werden.

Für den Änderungsbereich 1 soll mit dem Flächennutzungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung der Sportplätze und des Parkplatzes geschaffen werden. Bauliche Anlagen wie Tribünen, Umkleiden, Sportgaststätten etc. sind dort nicht vorgesehen und auch aus vertraglichen Gründen (Erbbaurecht) ausgeschlossen. Für Sportanlagen (Rasenspielfelder und Parkflächen) ist die planerische Koordination im Flächennutzungsplanverfahren regelmäßig ausreichend; ein Erfordernis für einen Bebauungsplan besteht grundsätzlich nicht und ist hier auch nicht beabsichtigt. Die Zulassung dieser Vorhaben soll als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) erfolgen. Da der Flächennutzungsplan eine abwägende Entscheidung hinsichtlich der Belange des § 35 Abs. 3 BauGB enthält, stehen diese bei einem ordnungsgemäßen Abwägungsergebnis dem Vorhaben nicht ohne weiteres entgegen (vgl. B/K/L Rn. 76 zu § 35 BauGB).

Die Anbindungsstraße ist aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Der Bau der Anbindungsstraße unterliegt ansonsten keinem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren.

Die Errichtung der Anbindungsstraße als öffentliche (straßenrechtlich gewidmete) Verkehrsanlage unterfällt nicht dem Anwendungsbereich des Bauordnungsrechtes (Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren nach Art. 36 Abs. 2 BayStrWG schließt sich aufgrund der fehlenden Verkehrsbedeutung aus. Mangels einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach Art. 37 BayStrWG scheidet eine Planfeststellungspflicht nach Art. 36 Abs. 3 BayStrWG ebenso aus. Mangels Erschließungsfunktion besteht auch keine Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 125 BauGB). Mit dem Abschluss der Kreuzungsvereinbarung (Art. 31 BayStrWG) besteht auch kein zu überwindender Widerspruch zum Planfeststellungsbeschluss der Ostumfahrung. Der Bau der Anbindungsstraße ist entsprechend der Kreuzungsvereinbarung im Jahr 2019 vorgesehen.

Änderungsbereich 2: Gemeindeteil Haidling

Die Ansiedlung Haidling bestand ursprünglich aus 3 landwirtschaftlichen Anwesen, von denen lediglich noch auf dem Anwesen Haidling 1 Landwirtschaft betrieben wird. Auf dem Anwesen Haidling 2 wird ein Bauunternehmen betrieben; daneben (südlich) befinden sich noch 2 Wohnhäuser.

Das anfänglich als Nebenerwerb zur Landwirtschaft geführte Bauunternehmen wurde im Laufe der Jahre sukzessive erweitert. Im Jahr 2005 wurde es insgesamt für die Zwecke des Bauunternehmens umgenutzt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB; Baugenehmigung 22.04.20015) und um eine Gewerbehalle im Südwesten erweitert (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB; Baugenehmigung vom 15.06.2005).

Das Unternehmen hat eine weitere Betriebsstelle im Ortsteil Straußdorf am nördlichen Ortsrand, der dort als Nachfolgenutzung für einen Zimmereibetrieb in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ zugelassen wurde (nachgezogene Bestandschutzregelung) und aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung weitgehenden Betriebsbeschränkungen (Lärm) unterliegt. Durch eine Zusammenlegung mit dem Hauptbetriebsstelle Haidling kann das Areal in Straußdorf dann - entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes - als Wohngebiet nachgenutzt werden.

Für die Fortführung des im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von Haidling entstandenen Bauunternehmens und der Zusammenlegung der Betriebsstellen bedarf es jetzt einer räumlichen Erweiterung. Da im Gewerbegebiet Schammach keine

Baugrundstücke für eine Ansiedlung des Betriebes in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Grafing b.M. für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für eine weitere Lagerhalle am Südrand von Haidling entschieden, um dort eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Damit wird Haidling jedoch nicht zum Ortsteil (§ 34 BauGB) entwickelt, was auch zwingend vermieden werden soll. Auch mit der Erweiterung um eine Lagerhalle fehlt es neben der Größe auch weiterhin noch am Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Haidling wird weiterhin als Siedlungssplitter dem Außenbereich zugehören (§ 35 BauGB).

Vorbereitend wird der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird der nördliche Bereich Haidlings als Dorfgebiet, der südliche Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Aus ortsplanerischen Gründen ist diese plangemäße Erweiterung des Siedlungssplitters Haidling für den dort in zulässiger Weise entstandenen Gewerbebetrieb zu rechtfertigen. Die Fortentwicklung von ortsansässigen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben in ländlichen Siedlungsbereichen ist nicht ohne Vorbild im Gemeindegebiet. In Nettelkofen (Speditionsbetrieb), Eisendorf (Zimmereibetrieb) und Straußdorf (Bauunternehmen; vormals Zimmereibetrieb) war die Aufgabenstellung vergleichbar. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass Haidling sich auch mit der erweiterten gewerblichen Betriebsansiedlung nicht zum Innenbereich entwickelt und damit der Schutzanspruch der dortigen Wohngebäude (als Mischgebiet / Dorfgebiet) nicht verändert wird.

Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße bzw. den umzulegenden ausgebauten Feldweg im Süden, der direkt zur St 2089 führt.

Weiter spricht die Nähe zum „Gewerbegebiet Haidling“ an der Aiblinger Straße für die städtebauliche Rechtfertigung dieser Vorgehensweise. Der dortige Siedlungsraum ist bereits durch die dortigen gewerblichen Nutzungen vorgeprägt und wird deshalb dauerhaft nicht für Wohnzwecke entwickelt werden. Allein die „Wohnsiedlung Bachhäusl“ mit 5 Gebäuden ist im dortigen Teilraum als schutzwürdige Wohnbebauung zu berücksichtigen (vgl. Teilraum 3).

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl

Im Änderungsbereich 3 besteht eine Wohnbebauung mit 5 Wohngebäuden. Die ursprünglich als Siedlungssplitter dem Außenbereich zugehörige Bebauung ist mittlerweile - durch die heranrückende Bebauung des Gewerbegebiets Haidling Süd - dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Der dazwischen verlaufenden Staatstraße St 2080 kommt keine trennende Wirkung zu.

Diese geänderte Bereichszuordnung (Innenbereich, § 34 BauGB) wurde im Rahmen der Rechtsprüfung einer Erweiterung bzw. Neubebauung der Wohngebäude Haidling 2/4 und Haidling 6/8 festgestellt. Gleiches gilt für den gewerblichen Lagerplatz (Fl.Nr. 111) östlich der St 2089 und südlich des Grafenweges. Auch dieses Grundstück, das nach Osten und Süden durch Waldflächen bzw. Gewässer topographisch abgegrenzt wird, ist dem Innenbereich zugehörig. Dieses Grundstück liegt zwar im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet - Atteltal“ vom 24.01.1986, ist aber mit einer Feldscheune und einem Lagerplatz bebaut (Baugenehmigung vom 24.06.1986).

Durch die geänderte Bereichszuordnung besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der zulässigen Wohnbebauung auf der Westseite der Aiblinger Straße und der gewerblichen Nutzung 20 m östlich davon. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll zur Lösung des Lärmkonfliktes ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch die bauliche Ordnung soll dabei gesteuert werden und auf eine hinsichtlich Art und Maß am Baubestand ausgerichtete Bebauung beschränkt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der westliche Bereich von Bachhäusl als Gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Nutzungseinflüsse von Gewerbe und Verkehr wird die Entwicklung eines durchmischten Gebiets angestrebt, um eine Lösung für immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erreichen.

Das Grundstück Fl.Nr. 111 östlich der St2089 wird entsprechend seiner zugelassenen Nutzung (Baugenehmigung vom 24.06.1986) als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Die Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionswirkung wird durch entsprechende Darstellung („Flächen für Nutzungsbeschränkungen od. zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“) gekennzeichnet. Der südliche Bereich entlang des dortigen Grabens (Uferstreifen), für den die Baugenehmigung 1986 keine bauliche Nutzung zulässt, wird aufgrund seiner besonderen ökologischen Wirkung als Grünfläche dargestellt.

3. Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1:

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Flurstücke Nrn. 215, 215/1, 216, 217 und 217/10 sowie den Einmündungsbereich der „Ostumfahrung“ (Fl.Nrn. 229, 216, 230, 231). Südlich zum Plangebiet befinden sich das Schulzentrum sowie Sportstätten der Stadt Grafring. Südwestlich grenzen das Eisstadion sowie das Freibad der Stadt Grafring und weitere Sportanlagen an.

Bisher sind die Flurstücke landwirtschaftlich genutzt; der Einmündungsbereich zur „Ostumfahrung“ wurde bereits im Zuge des dortigen Straßenbaus hergestellt.



Abb. 1
Lage Änderungsbereich 1 der 16. FNP
– Änderung der Stadt Grafing b. M.,
ohne Maßstab

Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich 2 befindet sich südwestlich der Stadt Grafing. Er umfasst den vorhandenen Siedlungsbereich Haidling sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 727 (bestehende Gewerbehalle) und 710/2T (Straße) sowie die westliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 723 in der Breite von Fl.Nr. 727 der Gemarkung Nettelkofen und den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 713. Der Sporn nach Osten hin fasst den dorthin zu verlegenden Feldweg ein.

Der Bereich ist geprägt von Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden, die im Laufe des Strukturwandels teilweise umgenutzt wurden. Inzwischen herrscht Wohn- und Gewerbenutzung mit Landwirtschaft in untergeordnetem Umfang oder im Nebenerwerb vor. Es ist allerdings noch immer ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig.

In direkter Umgebung um den Änderungsbereich 2 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ca. 150 m östlich, über der Aiblinger Straße, befindet sich ein Gewerbegebiet.

Die Erschließung der dargestellten Gewerbeflächen (GE) erfolgt über die Straße Am Steig, die an die Aiblinger Straße (St2089) anschließt. Weiter ist es nach Norden über Gemeindestraßen und nach Westen über eine Privatstraße (im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes) an das Verkehrsnetz angebunden.

Änderungsbereich 3:

Der Änderungsbereich liegt am Bachlauf des „Weiherbächls“ südlich der Stadt Grafing. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 111, 113 (Teilbereich), 115/1 (Teilbereich), 115/2 Gemarkung Elkofen sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 738/1 und 738/2 (Teilbereich) der Gemarkung Nettelkofen. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, das in seinem südlichsten Ausläufer Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs besteht Wohnnutzung.

Die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung, südlich und östlich besteht Wald, wobei die östliche Waldfläche (wie auch das Grundstück Fl.Nr. 111) Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Dobelgebiet und Atteltal“ ist.

Die Zufahrt zu dem Gebiet erfolgt über die Ortsdurchfahrt der Aiblinger Straße. Das Grundstück Fl.Nr. 111 ist über die Gemeindestraße „Grafenweg“ erschlossen, der hierfür noch verbreitert werden muss. Die Erschließung für eine künftige bauliche Nutzung besteht somit.

An der Ostseite der St2089 ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen als Verbindung zwischen Grafring und Obereikofen.



Abb. 2 Lage Änderungsbereiche 2 und 3 der 16. FNP-Änderung der Stadt Grafring b. München, ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben. Die Stadt Grafring b. München liegt demnach im Münchner Verdichtungsraum. Kommunen in Verdichtungsräumen sollen ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen und bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial verträgliche Sied-

lungs- und Infrastruktur gewährleisten. Dabei ist Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenzuwirken, eine funktionsfähige Freiraumstruktur sowie ausreichend Gebiete für land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (LEP 2013, G 2.2.7).

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP außerdem folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) fest:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan entspricht diesen Zielen der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG). Soweit mit dem Änderungsbereich 2 neue Siedlungsflächen (im bisherigen Außenbereich) geschaffen werden, erfolgt es dort im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsrand.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing stellt die für die 16. Flächennutzungsplanänderung gegenständlichen Änderungsbereiche weitgehend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der östliche Teil des Änderungsbereichs 3 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche (mit Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet) dargestellt.



Abb. 3 Ausschnitte aus dem wirksamen FNP der Stadt Grafing mit Lage der Änderungsbereiche der 16. FNP-Änderung, ohne Maßstab

Landschaftsplanung:

Der Landschaftsplan der Stadt Grafing b.M. wird gemäß Beschluss des Stadtrates vom 12.04.2016 fortgeschrieben. Da jedoch keine gleichzeitige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt, wird im Hinblick auf die Primärintegration (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) die Fortschreibung des Landschaftsplanes auf die Erarbeitung des landschaftspflegerischen Konzeptes (Vorentwurf Landschaftsplan) beschränkt (vorgezogener Landschaftsplan).

4.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In den Änderungsbereichen 1 und 2 befinden sich keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler). Besondere ökologische Bedeutung nimmt im Änderungsbereich 3 das dortige „Weiherbächl“ ein. Der Bachlauf mit Uferstreifen ist zu schützen und naturnah fortzuentwickeln und wird deshalb als Grünfläche (mit Pflanzgebot) dargestellt.

Der östliche Teil des Änderungsbereichs 3 liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ vom 24.01.1986. Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete Bebauungsplanung widerspricht den Veränderungsverboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Möglichst schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist deshalb zu gewährleisten, dass der daraus entwickelte Bebauungsplan nicht der höherrangigen Schutzgebietsverordnung zuwiderläuft. Der Bebauungsplan wäre dann nicht vollziehbar und mangels Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) nichtig. Voraussetzung dafür ist, dass die Erteilung einer Befreiung für die durch die Bauleitplanung vorgesehene Bebauung in Aussicht gestellt wird (BVerwG 09.02.2004).

Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

4.4 Versorgungsanlagen und -leitungen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 740/2 der Gemarkung Nettelkofen befindet sich eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH, die für die Stromversorgung auch künftig benötigt wird. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsverfahren durch entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

Die Elektrizitäts-, Gas und Datenleitungen im Umfeld der Änderungsbereiche werden berücksichtigt, die Schutzzone der Leitungen nicht geändert.

Im Plangebiet des Änderungsbereiches 3 verläuft an der Ostseite der St2089 eine Hauptgasleitung; der Ausschluss einer Bebauung im Trassenbereich wird im nachfolgenden Bebauungsverfahren sichergestellt. Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

4.5 Emissionen

Verkehrliche Lärmemissionen gehen von der St2080 aus. Außerdem gehen von den landwirtschaftlichen Flächen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Von den gewerblichen Flächen im Umfeld der Änderungsbereiche 2 und 3 sind ebenfalls Emissionen (Gewerbelärm) zu erwarten.

4.6 Wasser

4.6.1 Grundwasser

Innerhalb der Änderungsbereiche der 16. Flächennutzungsplanänderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 24.04.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

4.6.2 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete

Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegen alle Änderungsbereiche außerhalb von Überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Außerdem sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorranggebiete vorhanden. Alle Änderungsbereiche liegen nicht im wassersensiblen Bereich.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungsbereich 1:

Die Flächennutzungsplanänderung sieht im Änderungsbereich 1 nach Norden eine Erweiterung der bestehenden Sportflächen, inklusive diesen zugeordneten Parkplatzflächen vor. Die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche werden entsprechend geändert.

Des Weiteren wird der Verlauf der Zufahrt von der St2080 als Verkehrsfläche sowie die daran angrenzenden Bereiche als Straßenbegleitgrün dargestellt.

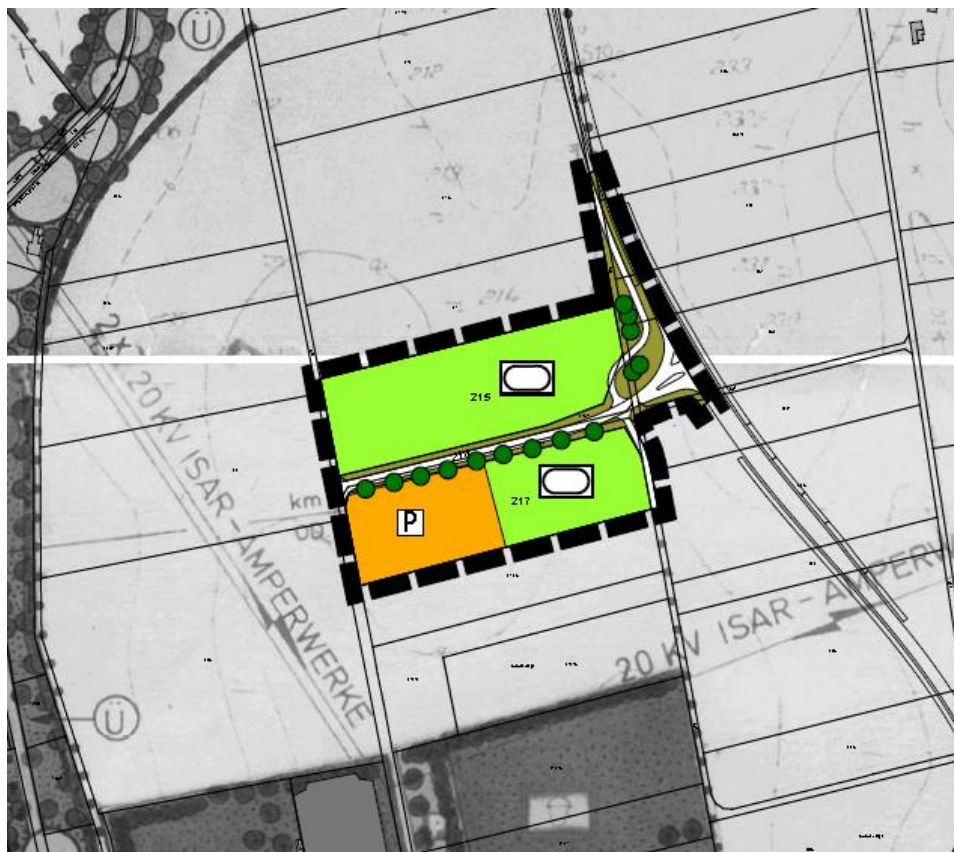


Abb. 4 Neue Darstellung durch die 16. FNP-Änderung im Änderungsbereich 1, ohne Maßstab

Änderungsbereich 2:

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs um die bestehende Bebauung wird als Dorfgebiet dargestellt. Südlich davon werden das gewerblich genutzte Gebäude (Lagerhalle) und die zur Erweiterung nach Süden vorgesehene Anschlussfläche als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Um das Gewerbegebiet ist ein 10 m breiter Grünstreifen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Darstellung als Dorfgebiet erfasst zwar auch die gewerblichen Betriebsflächen (frühere Hofstelle) auf Fl.Nrn. 639 und 639/3 der Gemarkung Nettelkofen. Angrenzend befinden sich aber auch Wohngebäude (Fl.Nr. 642, 639/2), die nicht dem gewerblichen Wohnen dienen und nicht gebietsverträglich sind in Gewerbegebieten.

Änderungsbereich 3:

Um die bestehende Bebauung im Westen des Änderungsbereichs (westlich der Aiblinger Straße) wird eine Gemischte Baufläche dargestellt. Die gemäß Baugenehmigung vom 24.06.1986 als Lagerplatz genehmigte nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 111 wird als Gewerbegebiet (eingeschränkt) dargestellt.

Die Flächen entlang des Weiherbächls, die straßenzugewandten Hausgartenflächen (auch Anbauverbotsfläche) sowie der Uferstreifen entlang des „Weiherbächls“, das Flurstück Nr. 111, werden als Grünfläche dargestellt. Im Bereich der Fl.Nrn. 113 und 115/1 ist ein beidseits des Gewässerlaufs auf 5 m sowie im Bereich der Fl.Nr. 11 auf 10 m ein Uferstreifen als Grünfläche dargestellt und von einer künftigen Bebauung freizuhalten.

Die nach Westen an die Gemischten Bauflächen anschließenden Flächen liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Sondergebiet Gartenhaussiedlung Bachhäusl“ vom 26.07.2018. Es handelt sich dort um eine in den 1950er Jahren ohne Genehmigung entstandene Wochenendhaus- und Kleingartenanlage, für die jetzt eine Gartennutzung zugelassen wurde. Dort bestehende Gebäude mit wohnähnlicher Ausstattung sind zu beseitigen bzw. auf ein einfaches Gartenhaus zurückzubauen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche auf diesen Grundstücken schließt sich aus diesen gegenläufigen städtebaulichen Zielen aus, insbesondere aber auch aufgrund der dort starken Verkehrslärmbelastung aus der Bahnstrecke München-Rosenheim mit Beurteilungspegeln in der Nachtzeit von 60 dB(A) bis 65 dB(A). Allein für die bereits in zulässiger Weise mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke innerhalb des Bebauungszusammenhanges (§ 34 BauGB), den der Änderungsbereich 3 erfasst, lässt sich in dem dort stark verkehrslärmbelasteten Gebiet die Bauleitplanung für Wohnzwecke rechtfertigen.

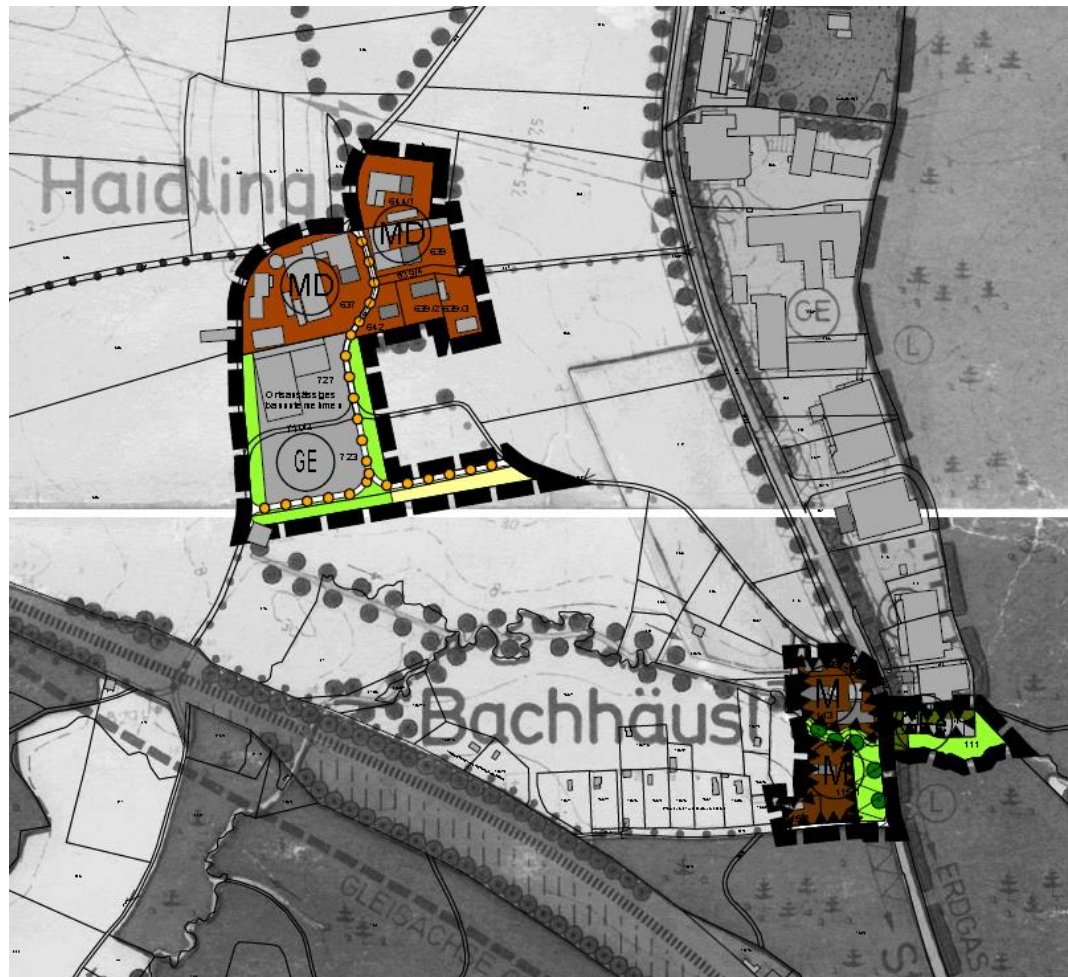


Abb. 5 Neue Darstellung durch die 16. FNP-Änderung – Änderungsbereiche 2 und 3, ohne Maßstab

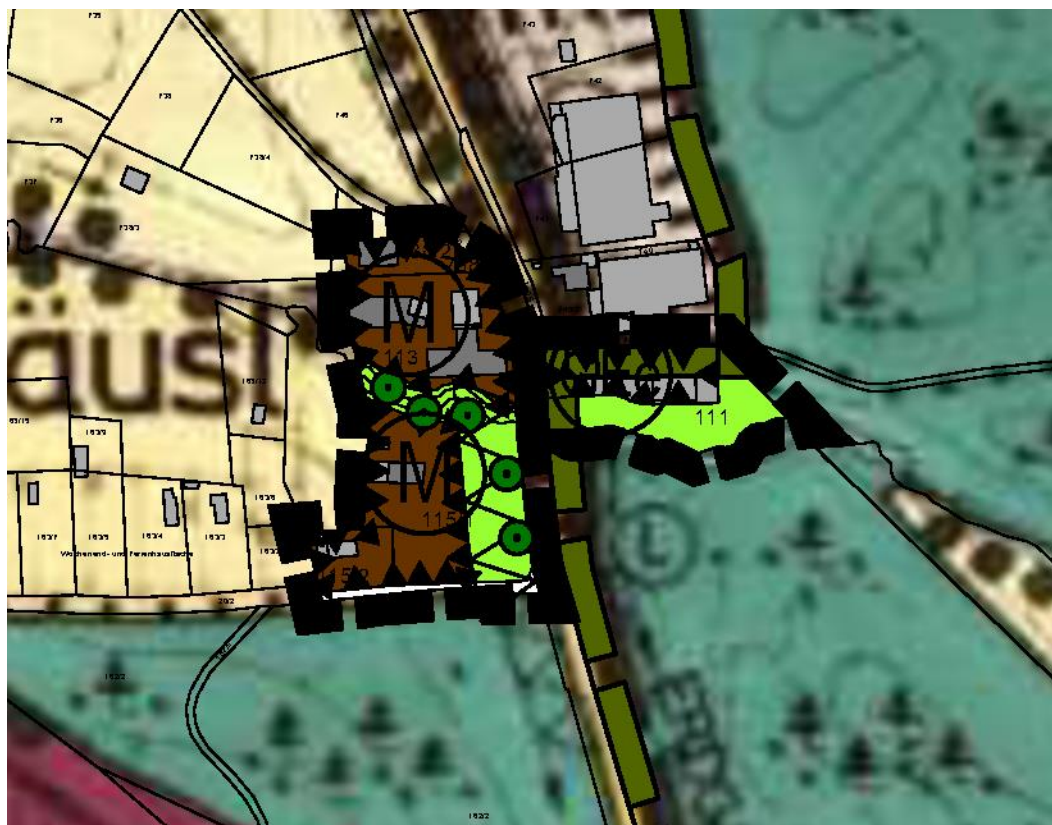


Abb. 6 Ansicht der neuen Darstellungen im Änderungsbereich 3 durch die 16. FNP-Änderung mit Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets „Dobelgebiet und Attetal“ im Maßstab 1 : 2.500

5.2 Immissionsschutz

Änderungsbereich 1:

Die Erweiterung der Sport-, Schul- und Freizeitanlagen am „Sportzentrum“ durch weitere Sportanlagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 215 und 217 der Gemarkung Öxing (Rasenspielfelder und Parkplatz) wurde schalltechnisch untersucht (Bericht Nr. M141433/01 des Büros Müller-BBM vom 27.09.2018).

Sportgeräusche:

Bei der Untersuchung wurde für die geplante künftige Situation aller Sport- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung der zugehörigen Parkplätze gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18 BImSchV) die Lärmbelastung berechnet, und zwar für die am stärksten lärmbelasteten Beurteilungszeiten (Sommerbetrieb - Sonntag - Nachmittag). Von Bedeutung ist dabei die jüngste Änderung der 18. BImSchV zum 01.06.2017, die gerade für die nachmittägliche Ruhezeit an Sonntagen (Hochbetriebszeit im Freibad) zu einer erheblichen Erleichterung (keine reduzierten IRW) geführt hat. Der Winterbetrieb (dort mit Eishockey) war wegen des in der Winterzeit ansonsten deutlich reduzierten übrigen Sportanlagenbetriebs (Gesamtbeurteilung) im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung nicht zu beurteilen. Dort ergeben sich durch die Planung keine veränderten Auswirkungen.

Zu den Sportanlagen und damit den zuzurechnenden Geräuschen zählen auch die Parkplätze (Anhang zur 18.BImSchV, Nr. 1.1. Buchst. d). Dabei wurde bei der Untersuchung auch die Variante betrachtet, dass der bestehende Parkplatz nördlich

des Eisstadions (Pachtfläche) ab 2019 nicht mehr zur Verfügung steht und dann der neu zu errichtende Parkplatz mit einer vergrößerten Kapazität von 400 Stellplätzen errichtet werden muss.

Ergebnis: Es können an allen Immissionsorten mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden, und zwar jetzt auch am Sonntag-nachmittag und bei Betrieb des Sprungturmes (und einer erst geplanten Erweiterung der Liegewiese). Auch die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen werden gesichert eingehalten. Überschreitungen treten nur am künftigen „Kinderzentrum“ (Kindertageseinrichtungen) Am Stadion auf, sind aber dort bereits im dortigen Bebauungsplanverfahren ermittelt und als verträglich in der Planabwägung beurteilt worden.

Sportanlagenbetrieb an einem Werktag von 08:00 - 20:00 Uhr

(außerhalb der Ferienzeit) und Parkplatz-Neu mit 400 Stellpl.

(Auszug aus den Berechnungsergebnissen für repräsentative Immissionsorte):

Immissionsort	Gebiet	IGW Tag	Belastung* Tag	Differenz Tag
Am Stadion 5	WA	55	54	-1
Hopfengarten 1	WA	55	54	-1
Wasserb.Str. 8	WA	55	54	-1
Kapellenstr. 45	MD	60	42	-19

* Beurteilungspegel

Sportanlagenbetrieb am Sonntag-Nachmittag und Parkplatz-Neu mit 400 Stellpl.

(Auszug aus den Berechnungsergebnissen für repräsentative Immissionsorte):

Immissionsort	Gebiet	IGW Tag	Belastung* Tag	Differenz Tag
Am Stadion 5	WA	55	54	-2
Hopfengarten 1	WA	55	54	-4
Wasserb.Str. 8	WA	55	54	0
Kapellenstr. 45	MD	60	42	-16

* Beurteilungspegel

Verkehrsrgeräusche:

Gesondert zu beurteilen sind die Verkehrsrgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf den öffentlichen Straßen. Hierfür wurden die Schallimmissionen nach der RLS-90 berechnet, die ausschließlich durch die geplante Anbindungsstraße (öffentlich Gemeindestraße) hervorgerufen werden. Dort wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, in der die höchsten PKW-Bewegungen innerhalb der Tageszeit (durch Freibadbenutzer im Sommer an Sonn- und Feiertagen) und die höchsten PKW-Bewegungen in der Nachtzeit (im Winter durch die Besucher eines Eishockeyspieles mit Beendigung nach 22:00 Uhr) zugrunde gelegt. Berechnungsgrundlage ist die am stärksten lärm-belastende Parkplatzvariante mit 400 Stellplätzen.

Eine **Mittelwertbildung** des Verkehrs über alle Tage eines Jahres - wie sie nach der RLS-90 grundsätzlich bei der Untersuchung des öffentlichen Straßenverkehrs vorzunehmen wäre - **erfolgte dabei nicht**. Im Sinne einer realistischen Gesamtlärbetrachtung wurde hierauf verzichtet. Aus diesem Grunde stellt die Verwendung der höchsten PKW-Belastung, die lediglich bei Play-Off-Eishockeyspielen auftritt, und der Verzicht auf die Mittelwertbildung eine Worst-Case-Betrachtung dar.

Der Schalltechnischen Untersuchung liegt die Verkehrsuntersuchung vom 07.03.2014 (Stadt-Land-Verkehr GmbH, München) zu Grunde. Dort wurde festgestellt, dass selbst bei einer Spitzenauslastung der Sportanlagen (bei einem Sonntag-nachmittag im Hochsommer durch Freibadbetrieb und bis zu 2.500 Badegästen) nur 151 der 250 vorhandenen Stellplätze belegt sind. Hier verteilt sich die Verkehrsbelastung auf einen längeren Zeitraum und viele Badegäste kommen mit dem Fahrrad. Anders verhält es sich in der Winterzeit mit dem Eishockeybetrieb. Bei den einmal wöchentlich zur Wintersaison stattfindenden Eishockeyspielen kommen ca. 500 Besucher zu Normalspielen. Hier wurde eine Maximalbelegung von 217 der 250 Parkplätzen ermittelt. Die Verkehrsbelastung beträgt nach Spielende (Konzentration des Abfahrtsverkehrs auf einen Zeitraum von 30 - 45 Minuten) ca. 200 - 400 Fahrten in der Spitzenstunde. Die Spitzenbelastung wird nur bei Eishockey-Play-Off-Spielen erreicht.

Ergebnis:

An allen Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten:

Immissionsort	Gebiet	IGW Tag	IGW Nacht	Belastung* Tag	Belastung* Nacht	Differenz Tag	Differenz Nacht
Am Stadion 5	WA	59	49	28	24	-31	-25
Hopfengarten 1	WA	59	49	23	20	-36	-29
Wasserb.Str. 8	WA	59	49	28	24	-31	-25
Kapellenstr. 45	MD	64	54	30	27	-34	-27

* Beurteilungspegel

Selbst bei der vorgenommenen Worst-Case-Betrachtung (keine Mittelwertbildung der Verkehrsstärken über die Dauer eines Jahres) werden durch die geplanten Anbindungsstraße Beurteilungspegel hervorgerufen, die gegenüber der am nächsten gelegenen Wohnbebauung (Engerloh; Kapellenstraße 45) die Immissionsgrenzwerte tags um 34 dB(A) und nachts um 27 dB(A) unterschreiten.

Die ermittelte Belastung ist so niedrig, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bei einer Gesamtlärbetrachtung (z.B. mit der Ostumfahrung) ausgeschlossen werden kann Hinweis: Die Beurteilungspegel durch die Ostumfahrung liegen an diesem Immissionsort tags 12 dB(A) und nachts 10 dB(A) unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und werden mit dieser - sogar ohne Mittelung auf Jahreswerte - ermittelten Zusatzbelastung rechnerisch nicht erhöht.

Gesamtlärbetrachtung (BVerwG 10.11.2004): Eine Berechnung von Lärmbeeinträchtigungen nach Maßgabe eines Summenpegels - also des Verkehrslärms und des Sportanlagenlärms - unter Einbeziehung der Verkehrslärmvorbelastung durch die Ostumfahrung ist dann ausnahmsweise geboten, wenn die Gesamtlärbetrachtung die verfassungsrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr oder zum Eingriff in die Eigentumssubstanz überschreitet. Diese Werte liegen bei Wohngebieten (hier teilweise MD) bei einer summierten Lärmbelastung oberhalb von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. Gesamtbelastungen in diesem Umfang sind in der vorliegenden Planungssituation nicht ansatzweise denkbar.

Änderungsbereich 2:

Die Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm gegenüber der schutzwürdigen Wohnbebauung des Änderungsbereiches 2 wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt (Schallgutachten) und durch entsprechende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sichergestellt.

Nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am westlichen Rand des geplanten Dorfgebiets Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) nachts auf, in abgeschirmten Bereichen an der Ostseite des Plangebiets können auch Beurteilungspegel in der Größenordnung von 45 dB(A) eingehalten werden. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) nachts für Dorfgebiete in Teilen des Plangebiets erheblich überschritten wird. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) für die geplante Errichtung einer Gewerbehalle keine Entwicklung des Siedlungssplitters zum Ortsteil (§ 34 BauGB) zur Folge hat und Haidling auch weiterhin dem Außenbereich zugehört (s.o. Nr. 2), wird mit der Bauleitplanung die vorgefundene Immissionskonflikt nicht verschärft oder verschlechtert. Bei der Zulassung von Bauvorhaben, insbesondere für Wohnzwecke, ist damit Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dadurch gewährleistet, dass der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu beachten ist.

Änderungsbereich 3:

Gewerbelärm: In gleicher Weise gilt das für die vom künftigen Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen. Die Gewerbegebietsdarstellung in Änderungsbereich 3 wird deshalb als „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet, um Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung vorzubeugen.

Zusätzlich kommt im Änderungsbereich 3 auch der Lösung des vorgefundenen Lärmkonfliktes zentrale Bedeutung zu, der durch die zwischenzeitliche Innenbereichszuordnung der Wohnbebauung (westlich der St 2089) gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet „Haidling Süd“ entstanden ist. Vormalig wurde der Wohnbebauung auf der Grundlage der Außenbereichslage noch eine reduzierte Schutzwürdigkeit beigemessen. Z.B. sind in der Baugenehmigung des dortigen Lebensmittel-Discountmarktes und der Metzgerei mit Schlachtbetrieb jeweils reduzierte Beurteilungspegel von 57 / 42 dB(A) zugelassen. Diese liegen auch unterhalb der Immissionsrichtwerte Gebieten mit Mischnutzung. Da der Bestandsschutz des Immissionsschutzrechts nicht statisch (wie im Baurecht) sondern dynamisch vollzogen wird (§ 22 BImSchG regelt dynamisch angelegte Grundpflichten; BVerwG 18.05.1995), sind die Pflichten der Gewerbebetriebe gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung in der jetzt vorliegenden Bebauungssituation (§ 34 BauGB) nicht auf den bisherigen Stand beschränkt. Hier gilt es im Bebauungsverfahren entsprechende Lösungen für Lärm- und Geruchsschutz an den Wohngebäuden zu entwickeln, etwa das Verbot öffentlicher Fenster für schutzwürdige Räume an der Ostfassade der Wohnbebauung.

Bahnlärm: Nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am westlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche nachts Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert nachts der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 50 dB(A) für Mischgebiete in Teilen des Plangebiets erheblich überschritten wird. Tagsüber sind eher geringfügige Überschreitungen zu erwarten.

Straßenlärm: Eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Staatsstraße 2089 (DTV 2015 mit 3.239 Kfz, Lkw-Anteil tags 3,5% und nach 5,5% bei 50 km/h bei 8 Abstand zur Straßenmitte) ergibt Beurteilungsspiegel von 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit teils deutlich überschritten.

Aufgrund dieser hohen Belastung durch Verkehrslärm wird die Wohnbaufläche als „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

6. Störfallrecht

Innerhalb des Gemeindegebietes und im Umkreis von 1.500 m über das Gemeindegebiet hinaus sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 21012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden die Eingriffsregelung sowie die Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Änderungsbereich 1 erfolgt durch das Öko-Konto der Stadt Grafing.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie bspw. Feuchtgebiete, im Geltungsbereich.

9. Alternativen

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Planungserfordernisse ortsgebunden sind.

Bei Änderungsbereich 1 handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Sportanlagen. Die Änderungsbereiche 2 und 3 umfassen Anpassungen an den Bestand sowie Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe.

10. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Stadt Grafing b. München erwartet positive Auswirkungen der Umsetzung dieser Planung auf ihre Ortsentwicklung, sowohl in qualitativer, als auch in quantitativer Hinsicht.

Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Ziele, den Standort des Sportgeländes auszubauen, Erweiterungsmöglichkeiten für örtliche Betriebe zu schaffen sowie die städtebauliche Ordnung von gewachsenen Siedlungsstrukturen zu sichern, erreicht.

Stadt Grafing b. München, den

.....
Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin