

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplanänderung

Nr. 17

Planung

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

Bearbeitung

Krimbacher, Beregowskaia

Aktenzeichen

GRA 1-33

Plandatum

05.04.2022 (Entwurf)
02.09.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Vorbemerkung | 3 |
| 2. | Anlass und Ziele der 17. Änderung | 3 |
| 3. | Standortwahl..... | 4 |
| 4. | Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche | 5 |
| 5. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 8 |
| | 5.1 Landes- und Regionalplan..... | 8 |
| | 5.2 Bauplanungsrecht | 9 |
| | 5.3 Flächennutzungsplan | 10 |
| 6. | Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften | 10 |
| | 6.1 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) | 10 |
| | 6.2 Denkmalschutz..... | 10 |
| | 6.3 Naturschutz | 11 |
| | 6.4 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz | 12 |
| 7. | Planinhalte | 14 |
| 8. | Klimaschutz, Klimaanpassung | 14 |
| 9. | Auswirkungen und Umsetzung der Planung | 15 |

1. Vorbemerkung

Der Stadtrat Grafring b. München hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Wiesham zu ändern. Da sich zwischenzeitlich weitere Planungserfordernisse ergeben hatten, wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 09.02.2021 beschlossen, einen weiteren Änderungsbereich mit in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen. Die sich so ergebenden zwei Teilbereiche sind Gegenstand der vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung.

Die Stadt Grafring 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 17. Änderung

Die 17. Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Änderungsbereiche:

Änderungsbereich 1: Ortsteil Wiesham

Bereits im Jahr 2010 wurde für Wiesham die Innenbereichsqualität gemäß § 34 BauGB festgestellt. Durch den bestehenden Siedlungsdruck in der Stadt Grafring ist daher mit vermehrter baulicher Entwicklung in dem Ortsteil zu rechnen, die insbesondere aufgrund des noch dörflichen Charakters mit aktiver Landwirtschaft in Wiesham einer städtebaulichen Steuerung bedarf.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung in Wiesham wurde im Jahr 2020 eine informelle Entwicklungsplanung erstellt. Als städtebauliche Zielsetzung ist darin eine moderate und zurückhaltende Entwicklung des traditionell dörflich geprägten Ortes Wiesham berücksichtigt, indem eine zusätzliche Bebauung auf die Schließung von Siedlungsrücksprüngen beschränkt wird. Die ermittelten Überschwemmungsflächen werden von jeglicher Bebauung ausgenommen und für Dörfer typische Grünflächen, u.a. in Form von Obstgärten, vorgesehen. Neue Wohnbebauung ist von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben abzusetzen, um deren Bestand zu sichern und ihre Entwicklung nicht einzuschränken. Des Weiteren soll die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt werden, um eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen.

Aufgrund des erforderlichen Regelungsumfangs besteht ein ganzheitliches Koordinierungsbedürfnis, das allein mit den wenigen erlaubten Festsetzungsmöglichkeiten von städtebaulichen Satzungen (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB) nicht erreicht werden kann. Daher soll ein qualifizierter Bebauungsplan für den Ortsteil aufgestellt werden und entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Änderungsbereich 2: Fl.Nr. 197, Gemarkung Nettelkofen, an der Bahnstrecke München – Rosenheim

Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Der Landkreis Ebersberg hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 unabhängig von fossilen Ressourcen zu werden. Die Energieagentur hat in ihrem Meilensteinplan einen Weg aufgezeigt, mit dem dieses Ziel im Stromsektor erreicht werden kann.

Der Meilensteinplan sieht einen deutlichen Ausbau an Erneuerbarer Energie (Windkraft, Photovoltaik) vor. Zusätzlich zu einem massiven Ausbau von Photovoltaik-Dachanlagen (ca. 17.000 Anlagen im Landkreis; heute ca. 4.500 Anlagen) ist auch die Errichtung von 126 Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Landkreis vorgesehen.

Um die energiepolitischen Ziele im Landkreis Ebersberg zu erreichen, plant die EBERwerk GmbH & Co. KG die Errichtung mehrerer Photovoltaik-Anlagen. U.a. fiel die Standortwahl auf den Bereich westlich von Nettelkofen an der Bahnstrecke München – Rosenheim. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b. München als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Anders als Windkraftanlagen oder Biogasanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5, 6 BauGB) sind jedoch PV-Anlagen im Außenbereich nur in bestimmten Bereichen privilegiert zulässig, u.a. längs zu Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen in einer Entfernung bis zu 200 m. Außerhalb dieser Bereiche sind PV-Anlagen als sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) aufgrund der dabei unvermeidbaren Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen des § 35 Abs. 3 BauGB unzulässig. Da die geplante PV-Anlage sich zumindest im Osten bis zu einer Entfernung von etwa 250 m zum äußeren Rand der Schiene erstrecken soll, können allein durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben erreicht werden. Hierfür ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Die Anlage dient dem Ziel, die Energiewende im Landkreis Ebersberg voranzubringen: Die Anlage kann eine Strommenge bis zu 4 Millionen Kilowattstunden pro Jahr erzeugen. Dies entspricht einer Strommenge, die ca. 1.300 Haushalte pro Jahr verbrauchen. Die Stromproduktion der Anlage kann eine CO₂-Einsparung von ca. 2.000 Tonnen pro Jahr erreichen.

Darüber hinaus besteht seit Langem das große Interesse, den beliebten Radweg nach Kirchseeon entlang der Bahnstrecke nach Süden in Richtung Grafing-Bahnhof zu verlängern. Dort besteht am nördlichen Ortsausgang bereits der sog. „Bahnweg“, der nahezu bis an das Grundstück Fl.Nr. 197 heranreicht. Das zwischenliegende Grundstück 197/17 wurde von der Stadt bereits für diesen Zweck erworben. Im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung soll diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung daher ebenfalls dargestellt werden.

3. Standortwahl

Das Planungserfordernis in Änderungsbereich 1 ist standortgebunden, eine Standortalternativenprüfung hat daher nicht stattgefunden.

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Änderungsbereich 2 wurden durch die EBERwerk GmbH & Co. KG verschiedene Standorte im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.München geprüft. Gemäß der Vorgaben des § 37 Abs. 1 EEG wurde dabei ein Korridor um bestehende Schienenwege, im Wesentlichen entlang der Bahnlinien München-Ost nach Aßling sowie Grafing Stadt nach Ebersberg, berücksichtigt.

Der gewählte Standort weist eine bestehende Erschließung auf. Der Netzverknüpfungspunkt zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das 20kV- Netz des örtlichen Netzbetreibers (Bayernwerk Netz GmbH) befindet sich direkt auf dem Grundstück (Nutzung einer Mittelspannungs-Freileitung). Aufgrund der Vorbelastung (Bahnnähe,

Mittelspannungsfreileitung), Lage, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit und der damit verbundenen wirtschaftlich und ökologisch günstigen Standortfaktoren, wurde der Standort gewählt.

Bei Umsetzung der Energiewendeziele des Landkreises (Unabhängigkeit von fossilen Ressourcen ab dem Jahr 2030) kommen mehrere Standorte in Betracht, die für die Zielerreichung erforderlich sind (s. Abb.1). Insofern sind keine alternativen Standorte dargestellt, sondern lediglich Standorte, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen entwickelt werden sollten. Die Standorte 1 bis 4 sind bis dato betrachtet worden, konnten aber bisher aus verschiedenen Gründen noch nicht näher in Betracht gezogen werden (1 bis 3: fehlende Bereitschaft von Grundstückseigentümern, 4: Planungen Hochwasserschutz).

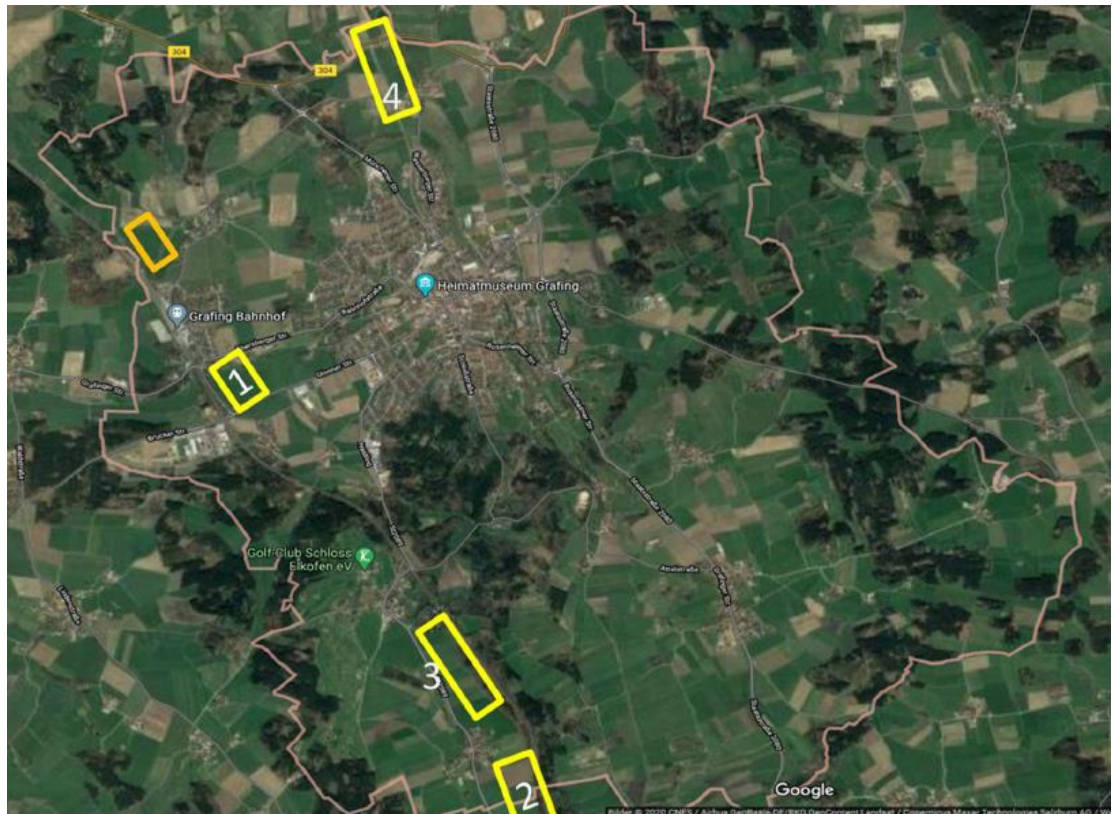


Abb. 1 Potentielle Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b. München, ohne Maßstab; Darstellung EBERwerk GmbH & Co. KG 2021

4. Lage und Beschreibung der Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Ortsteil Wiesham, nördlich der Stadt Grafing b. München auf einer Fläche von etwa 7 ha. Der Ortsteil ist noch stark dörflich geprägt. Es besteht vorrangig Wohnnutzung sowie aktive landwirtschaftliche Betriebe.

Die Ortsdurchfahrt wurde nach dem Bau der Ortsumfahrung im Jahr 2017 zur Gemeindestraße abgestuft, durch den Ortsteil verläuft der Wieshammer Bach.



Abb. 2 Lage des Änderungsbereich 1 der 17. FNP-Änderung der Stadt Grafing b. München, ohne Maßstab

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,6 ha auf dem Grundstück Fl.Nr. 197 sowie in einem kleinen Teilbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 197/17, Gemarkung Nettelkofen. Er befindet sich westlich der Ortschaft Nettelkofen und östlich der Bahnstrecke München – Rosenheim.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Anbindung besteht über einen Wirtschaftsweg. Dieser ist zwar in Privateigentum, wird durch die Stadt Grafing b. München aber pachtweise für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Erschließung der PV-Anlage erfolgt ebenfalls über den Weg auf der Fl.Nr. 941 der Gemarkung Bruck. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, für die Erschließung der Anlage ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer der Fl.Nr. 197 der Gemarkung Nettelkofen Grundbuchrechtlich eintragen zu lassen.



Abb. 3 Lage des Änderungsbereich 2 der 17. FNP-Änderung der Stadt Grafing b. München, ohne Maßstab

Der Vorhabenträger hat im Änderungsbereich 2 mit dem Grundstückseigentümer einen entsprechenden Pachtvertrag über eine Laufzeit von 30 Jahren für die Benutzung mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage abgeschlossen. Das Vorhaben ist damit auch umsetzbar (Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB).

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Landes- und Regionalplan

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben.

Die Stadt Grafring b. München liegt demnach im Münchner Verdichtungsraum und ist als Mittelzentrum eingestuft.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) fest, die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu beachten sind:

- **1.3.1 Klimaschutz**
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...)
- **3.1 Flächensparen**
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden
(G:) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot**
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**
(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen
- **6.2.3 Photovoltaik**
(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

Des Weiteren beinhaltet der Regionalplan München vom 25.02.2019 folgende für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung relevante Grundsätze:

- (G 1.2) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- (G 1.6) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- (G 7.1) Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.
- (G 7.3) Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.
- (G 7.4) Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Die 17. Flächennutzungsplanänderung entspricht diesen Zielen der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG).

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine bestehende Siedlungseinheit und orientiert sich im Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen.

Änderungsbereich 2 liegt an der Bahnstrecke München – Rosenheim. Damit erfüllt er die Voraussetzung eines vorbelasteten Standorts im Sinne des Grundsatzes 6.2.3 LEP sowie 7.4 Regionalplan. Die Darstellung widerspricht nicht dem Ziel 3.3 des LEP, da Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine Siedlungsflächen im Sinne des Ziels darstellen.

5.2 Bauplanungsrecht

Grundsätzlich ist der Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen (§ 35 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 S. 2 BNatSchG). Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Änderungsbereich 1

Die Planung im Änderungsbereich 1 dient vorrangig der städtebaulichen Steuerung der Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine zusätzliche Bebauung wird auf die Schließung von Siedlungsrücksprüngen beschränkt und Grünflächen erhalten. Durch die maßvolle Entwicklung des bestehenden Siedlungskörpers unter Nutzung bestehender Infrastruktur wird zusätzlicher Versiegelung an anderer Stelle vorgebeugt.

Änderungsbereich 2

Durch den hohen Flächenbedarf sowie die besonderen Anforderungen an ihre Umgebung sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Regel im Außenbereich angesiedelt. Die in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB formulierten Voraussetzungen für die Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen treffen jedoch nur auf Teilbereiche der vorgesehenen Fläche zu. Aus diesem Grund wird parallel zur 17. Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan für den Änderungsbereich 2 aufgestellt.

Die Anforderungen einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Ausführung sind gegeben. Das Gelände unterhalb der Module bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Gestell zur Modulmontage wird durch in das Erdreich eingerammten Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Ein Rückbau kann jederzeit erfolgen.

Zwar wird durch die Planung landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen. Dies ist aber auf Grund der Ausgestaltung von Photovoltaik-Modulen reversibel. Des Weiteren wird im Sinne des Klimaschutzes der öffentliche Belang der Förderung erneuerbarer Energien in der Abwägung mit dem teilweisen Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen höher gewertet.

5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b. München stellt die für die 17. Flächennutzungsplanänderung gegenständlichen Änderungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar.



Abb. 4 Ausschnitte aus dem wirksamen FNP der Stadt Grafing mit Lage der Änderungsbereiche der 17. FNP-Änderung, ohne Maßstab

6. Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

6.1 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)

Gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) in der Neufassung vom 17.12.2020 (in Kraft getreten am 01.01.2021) ist Voraussetzung für eine Förderung von Freiflächen-PV-Anlagen, dass diese zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet werden und innerhalb dieser Entfernung ein längs zur Fahrbahn gelegener und mindestens 15 Meter breiter Korridor freigehalten werden soll.

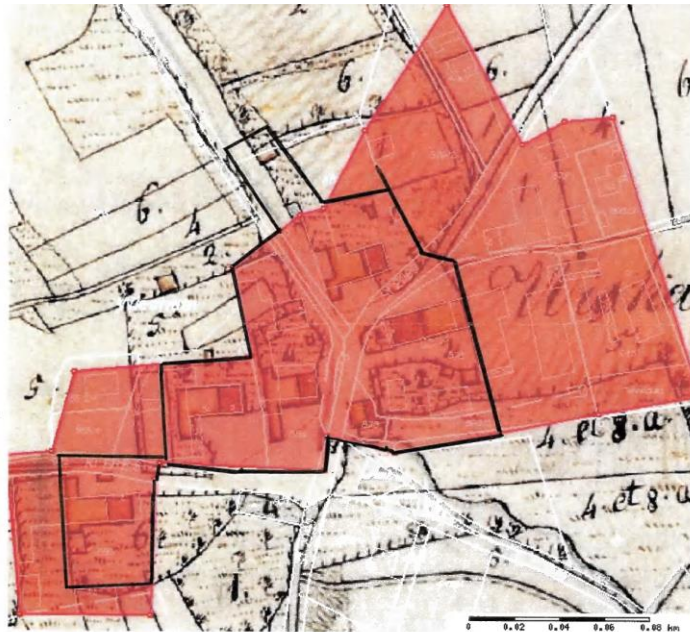
Der beantragte Standort entspricht diesen auch im Hinblick auf das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) unmittelbar für die Bauleitplanungsverfahren beachtlichen Fördervoraussetzungen uneingeschränkt.

6.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler: Im Süden des Ortsteils Wiesham befindet sich ein als Baudenkmal kartierter Bildstock (Aktenummer D-1-75-122-33, Bildstock, wohl 17. Jh.; am Weg nach Gsprait). Die Darstellung der Bauflächen erstreckt sich nicht auf das Baudenkmal, nördlich davon wird mit der 17. Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals kann nicht erkannt werden.

Bodendenkmäler:

Der Vermutungsbereich von Bodendenkmälern ist in der abgebildeten Karte in roter Umrandung dargestellt. Die Neuausweisung von Bauflächen (Flächen außerhalb des Bebauungszusammenhangs) betrifft diese Flächen nicht. Auf die Rechtspflichten des Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.



Karte: Vermutungsbereich (schwarze Linie) von Bodendenkmälern

6.3 Naturschutz

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Süden unmittelbar an das Biotop 87937.0143 und im Südosten an das Biotop Nr. 87937.0142 an. Es handelt sich bei dem Biotop .0143 um das Erlengehölz im Westen und den anschließenden Bahndammflächen in Richtung Grafing-Bahnhof. Das Biotop .0142 ist ein Feuchtbiotop, das hinsichtlich der Querung vom geplanten Radweg im Grabenbereich betroffen ist. Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch die Freiflächen-PV-Anlage und den dargestellten Radweg wurde durch ein Abrücken ausgeschlossen. Der Radweg wird in einfacher Bauweise (ohne Asphaltierung) ausgeführt, ebenso die Grabenquerung (z.B. Holzsteg). Der Radwegbau bedarf der naturschutzrechtlichen Ausnahme (Art. 23 BayNatSchG).

Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) bzw. beim gestattungsfreien Radwegbau zu beachten:

- 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. des Baubeginns: Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss der Baubeginn sowie ggf. die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit (April bis August) erfolgen.
- 2: Räumliche Eingrenzung des Vorhabens: Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von mindestens 10 m zu den bestehenden Gehölzrändern im Süden und Südwesten der Fläche. Hierdurch werden direkte Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Gehölzen und Säumen brütenden Vögeln vermieden.
- 3: Räumliche Eingrenzung des Vorhabens: Erhaltung einer feuchten Senke am Westrand des Vorhabens. Hierdurch werden direkte Eingriffe in potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amphibien vermieden. Die Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahme räumlich zu kennzeichnen (Aufpflockung) und vor Zutritten und

Beeinträchtigungen zu schützen.

- 4: Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt über die durch die Vorhabensbereiche definierten Bereiche oder bestehende Wege. Andere Bereiche werden weder für die Erschließung noch temporär als Lagerflächen oder ähnliches in Anspruch genommen.

Ausgleich:

Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsumfangs und des Ausgleichsbedarfs, die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 3 BauGB). Da die Maßnahmen auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden sollen, stehen die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1a Alt. 1 und 2 BauGB zur Verfügung.

Da die PV-Anlage voraussichtlich nur auf die Dauer von 30 Jahren vorgesehen ist (vgl. Begründung Nr. 4, letzter Satz), die Ausgleichsflächen aber auf Dauer erhalten werden müssen, ist die Anordnung auf dem Baugrundstück im Hinblick auf eine spätere landwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung nachteilig. Alternativ ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren deshalb noch zu prüfen, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlich außerhalb des Planungsgebiets liegenden Grundstücken Fl.Nr. 169, 181 (Uferstreifen nördlich des Seeoner Baches) vorteilhafter oder zusätzlich noch möglich sind. Durch eine naturnahe Umgestaltung des dortigen Uferbereiches, der auch über den Zulaufgraben im Verbund zur Eingriffsfläche liegt, können hochwertige ökologische Kompensationen mit geringem Flächenverbrauch erreicht werden, die vor späteren Veränderungen besser geschützt sind. Die Entscheidung erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

6.4 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Änderungsbereich 1 (Wiesham):

Durch den Ortsteil Wiesham verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Wieshamer Baches. Die Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind von Bebauung freizuhalten; hier besteht ein gemeindliches Planungsverbot (§ 78 Abs. 1 WHG).

Von Anbeginn der städtebaulichen Planungen für Wiesham steht dabei die Ermittlung der Überschwemmungsflächen im Mittelpunkt. Die erstmalige Kartierung der Hochwasserflächen wurde von der Stadt Grafing b.M. selbst durchgeführt. Diese Ermittlungen (§ 2 Abs. 3 BauGB) erfolgten bereits in den Jahren 2014/2015. Die von der Stadt ermittelten Überschwemmungsgebiete wurden dann mit Verordnung vom 07.08.2015 erstmals auch für Wiesham festgesetzt. Diese derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtliche dargestellt (§ 5 Abs. 4a BauGB).

Aktuell erfolgt eine Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete aufgrund einer Neuermittlung der Hochwassergrenzen durch die staatlichen Wasserbehörden.

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Neukartierung der Überschwemmungsgrenzen ergaben sich bei der Erstkartierung nur unwesentliche Veränderungen für die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Diese wurden mit Bekanntmachung vom 27.08.2021 vorläufig gesichert. Es erfolgte jedoch

aufgrund von Einwendungen eine nochmalige Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen. Dort wurden geänderte Hochwassergrenzen festgestellt, die aber wiederum in Frage gestellt werden. Eine abschließende Festlegung steht noch aus.

Aufgrund des noch unklaren Ergebnisses über den Verlauf der Überschwemmungsgrenzen wird wie folgt vorgegangen: Die zum (späteren) Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses (Verfahrensabschluss)

- a) festgesetzten Überschwemmungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB werden nachrichtlich übernommen und
- b) die künftigen, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4a Satz 1 BauGB im Flächennutzungsplan werden vermerkt.

Vorerst erfolgen noch keine Anpassungen des Darstellungsinhalts, da noch die endgültige Ermittlung der künftigen Überschwemmungsgrenzen abgewartet wird.

Soweit keine weiteren Veränderungen mehr eintreten, sind die im nachfolgenden Plan grün dargestellten Überschwemmungsgrenzen zu erwarten (künftig Überschwemmungsgrenzen). Diese erstrecken sich zwar deutlich weiter auf das Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen als das bisher festgesetzte HQ100. Die nicht erfassten Teilflächen an der Nordgrenze sind aber noch ausreichend groß für die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus. Damit ist die Bauflächendarstellung dem Grunde nach weiterhin möglich. Aufgrund der fehlenden Flächengenauigkeit des Flächennutzungsplanes erfolgt die abschließende Festlegung dann im nachfolgenden Bebauungsplan und den zum dann gegebenen Zeitpunkt abschließend bekannten Verlauf der Überschwemmungsgrenzen unter Beachtung des Planungsverbotes nach § 78 Abs. 1 WHG:

Vorläufiger Verlauf der künftigen Überschwemmungsgrenzen (HQ 100):



Änderungsbereich 2 (PV-Anlage):

Der Standort der PV-Anlage liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Es ist von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen, und zwar ca. 1 m unter der Geländeoberkante. Zur abschließenden Bewertung ist in den nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan oder Baugenehmigung) die Grundwasserhöhe zu ermitteln. Auf diese Erkenntnisse hin ist dann die Verankerung der Modultische auszurichten, die nicht in Grundwassertiefe eingebracht werden sollen.

7. Planinhalte

Änderungsbereich 1

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wird innerhalb des Änderungsbereichs 1 der Ortsteil Wiesham auf einer Fläche von etwa 4,7 ha als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Als Abgrenzung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu potentieller Wohnbebauung sowie zum Erhalt der Grünstruktur und der harmonischen Gestaltung der Siedlungsränder werden Grünflächen im Umfang von etwa 1,8 ha dargestellt.

Die St2080 durch den Ortsteil wurde nach dem Bau der Ortsumfahrung im Jahr 2017 zur Gemeindestraße abgestuft und wird im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt.

Zur Beachtung der Ziele der Raumordnung (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Regionaler Grünzug) ist eine Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung) im Nahbereich zur Bahn auszuschließen. Landwirtschaftliche Nutzungen (ohne Wohnen) sind dort weiter nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zur Vermeidung einer unerwünschten Erweiterung sind diese Flächen als Grünflächen darzustellen.

Südlich der Holzlagerhalle auf Fl.Nr. 915 der Gemarkung Nettelkofen werden Bauflächen in einer Tiefe von ca. 30 m auf dem Grundstück Fl.Nr. 914/1 dargestellt für die Erweiterung der gewerblichen Holzproduktion als Stammholzlager. Die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen ist dort nicht geplant und auch städtebaulich nicht vertretbar.

Änderungsbereich 2

Das Plangebiet wird auf einer Fläche von etwa 3,5 ha als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt. Zur Sicherstellung der harmonischen Einfügung in die Landschaft und als Ausgleichsflächen erfolgt eine Darstellung von Grünflächen im Umfang von etwa 0,88 ha.

Da geplant ist, den Radweg nach Kirchseeon entlang der Bahnstrecke nach Süden in Richtung Grafing-Bahnhof zu verlängern, wird im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Radwegs ergänzt. Es handelt sich dabei um ein Teilstück des Fernradweges München – Grafing welcher entlang der Bahnstrecke verläuft und im Bereich Grafing-Bahnhof bisher unterbrochen ist.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung 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.

In Änderungsbereich 1 wird eine ausgewogene Grünstruktur beachtet, die als Beitrag zur Klimaanpassung (Beschattung, Verringerung der Versiegelung) dient.

In Änderungsbereich 2 wird die Erzeugung erneuerbarer Energien vorbereitet und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

9. 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.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erfüllung der Ziele einer geordneten Siedlungsentwicklung im Ortsteil Wiesham sowie des Ausbaus erneuerbarer Energien geschaffen.

i.A. Shalaka Pawar