

Stadt

# Grafing b. München

Lkr. Ebersberg

## Flächennutzungsplanänderung Nr. 20

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](http://www.pv-muenchen.de)

Bearbeitung

PV Krimbacher, Stadt Grafing b. München Bauverwaltung

Aktenzeichen

GRA 1-43

Plandatum

28.10.2025 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziel der 20. Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Standortwahl.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und bestehende Nutzung .....	6
4.2	Verkehr, Erschließung.....	6
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
5.2	Bauplanungsrecht (Grundsätze).....	8
5.3	Flächennutzungsplan .....	9
5.4	Denkmalschutz.....	10
5.5	Naturschutz.....	10
5.6	Wasserwirtschaft.....	10
5.7	Immissionsschutz .....	11
<b>6.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen und Umsetzung der Maßnahmen .....</b>	<b>13</b>

## 1. Vorbemerkung

Der Stadt Grafing b. München besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.07.1984 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.11.1984 (Az.: 421-4621.1-EBE-11-1 -85-) mit Auflagen erteilt. In der geänderten Fassung vom 20.12.1985 wurde der Flächennutzungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung am 14.08.1986 wirksam.

In der Zwischenzeit wurden 18. Änderungen des Flächennutzungsplanes wirksam.

Der Stadtrat hat am 07.11.2023 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für Grafing für den Bereich an der Kapellenstraße zu ändern (20. Änderung).

Die Stadt Grafing ist Mitglied des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat der Geschäftsstelle die Ausarbeitung der Plandarstellung und der Begründung sowie des Umweltberichts übertragen.

## 2. Anlass und Ziel der 20. Änderung

### a. Gemeinbedarfsfläche (Parkplatz / Schule)

An der Kapellenstraße (Ecke Bürgermeister-Schleiderer-Straße) liegt auf der Fl.Nr. 274/1 Gemarkung Öxing die Parkplatzfläche für das Schul- und Sportzentrum. Dieser Parkplatz wurde 1990 befristet als Behelfsparkplatz für das Eisstadion genehmigt. Nachdem die Fläche vom EHC Klostersee nicht mehr angepachtet werden konnte, hat die Stadt Grafing b. München das gesamte Grundstück Fl.Nr. 274/1 (über 1 ha) erwerben können und dann auch 2009 die Baugenehmigung (sonstiges Außenbereichsvorhaben) als öffentlichen Parkplatz im westlichen Teil des Grundstücks erhalten. An der Ostseite des Parkplatzes schließt der Verkehrsübungsplatz an, der 2015 dann ebenfalls als Außenbereichsvorhaben genehmigt worden ist. Die Rechtfertigung für eine Zulassung im Außenbereich war die fehlende Zersiedlungswirkung (keine Gebäude), die Benutzung durch die Allgemeinheit (keine Vorbildwirkung) und die Nutzung für schulische Zwecke des dortigen Schulzentrums.

Mittlerweile ist zusätzlich geplant, die für einen anfangs auf einer externen Fläche geplanten Waldhort erworbenen mobilen „Unterrichts-Wägen“ dort aufzustellen. Aufgrund des Scheiterns des ursprünglich geplanten Waldhortes (nicht privilegiertes und nicht begünstigtes Außenbereichsvorhaben) sollen diese Wägen jetzt in Schulnähe aufgestellt werden. Da es sich damit um bauliche Anlagen handelt, wird eine Zersiedelung bewirkt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Eine sonstige Außenbereichsgenehmigung scheidet damit aus. Das gilt ebenfalls für Toiletten für den Verkehrsübungsplatz, die jetzt ebenfalls gefordert werden, da die bisher durch die Aufsichtspersonen zu begleitenden Toilettenbesuche an der Schule als nicht zeitgemäß erklärt wurde.

### b. Veranstaltungszelt „MOVIMENTO“

Vorgesehen ist die Errichtung eines „Veranstaltungszeltes“ für die Artistik-Sparte des örtlichen Sportvereins („MOVIMENTO“). Das bereits vorhandene Veranstaltungszelt wurde in den vergangenen Jahren immer wechselweise an verschiedenen Standorten im Landkreis aufgestellt. Aktuell steht das Zelt ohne die erforderliche Baugenehmigung in Grafing an der „Stadionstraße“ im dortigen Außenbereich. Die bauaufsicht-

liche Anordnung der Beseitigung ist bis zur Ausweisung eines städtebaulich verträglichen Standortes ausgesetzt; die Nutzung ist nur für den Trainingsbetrieb geduldet. Eine nachträgliche Legalisierung des aktuellen Standortes scheidet aus, insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes.

Die Stadt Grafing möchte einen dauerhaften Zeltstandort in Grafing zur Verfügung stellen, möglichst in Angliederung an das Sport-, Schul- und Freizeitzentrum Am Stadion / Kapellenstraße. Aufgrund des vorhandenen Parkplatzes an der Kapellenstraße und der guten Erreichbarkeit steht mit dem Grundstück Fl.Nr. 273/1 der Gemarkung Öxing ein günstiger Standort im Süden des Schulzentrums zur Verfügung.

#### c. Heizzentrale Grafing Ost

Die Stadt Grafing plant die Errichtung eines zentralen Heizwerks für eine Nahwärmeversorgung. Das künftige Wärmenetz soll den nordöstlichen Siedlungsbereich, mit Schwerpunkt Schul-, Sport- und Freizeitzentrum, bedienen. Da in jedem Fall auch (neben anderen Energiequellen) eine Hackschnitzelheizung errichtet werden soll, ist die Erreichbarkeit für den Transport ein entscheidender Standortfaktor.

Zunächst wurde ein Standort nördlich des Eisstadions geprüft. Wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit zum einen und der starken Lärmvorbelastung (Sport und Freizeit) zum anderen musste davon Abstand genommen werden. Dort soll jetzt nur noch eine ortsgebundene Großwärmepumpe (nach § 35 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) entstehen. Als verfügbare Fläche verblieb lediglich der vorliegende Standort an der Kapellenstraße.

Als Umsetzungsstrategie für die gemeindliche Wärmeplanung entwickelt die Stadt in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen „Rothmoser GmbH & Co.KG“ ein Standortkonzept für Heizzentren. Für die östlichen Siedlungsbereiche ist die Nähe zum energieintensiven Schul-, Sport- und Freizeitzentrum vorteilhaft.

### 3. Standortwahl

Die Stadt verfolgt den städtebaulichen Leitgedanken, die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen größtmöglich zu zentralisieren. Standortvoraussetzung für das Veranstaltungszelt ist deshalb der räumliche Zusammenhang zum Schul- und Sportzentrum, vor allem auch mit dem Vorteil, die dort schon vorhandene Infrastruktur (Stellplätze / Straßen) nutzen zu können. Vom Sportverein präferierte Standorte im Norden des Sportzentrums zeigten sich als nicht umsetzbar bzw. sind nicht verfügbar.

Für ein Nahwärmennetz in Grafing sollen Heizzentren an strategisch geeigneten Standorten entstehen. Das Heizzentrum im Osten von Grafing soll auch möglichst an das Gasnetz des Versorgungsunternehmens (Biogasanlage Grafing Ost) angebunden werden und im Nahbereich zum energieintensiven Schul-, Sport- und Freizeitzentrum liegen. Eine ausreichend leistungsfähige Straßenanbindung ohne Belastung von Wohnstraßen ist Bedingung.

Der Standort südlich der Kapellenstraße erfüllt die vorhabenbezogenen Standortvoraussetzungen und ist auch städtebaulich verträglich. Der dortige Teilraum ist mit dem städtischen Parkplatz und Verkehrsübungsplatz schon baulich in Anspruch genommen und in südlicher Richtung auch landschaftlich gut eingebunden. An der Südgrenze verläuft dort eine Allee mit Großbäumen. Nach Osten hin ist der Standort mit der Umgehungsstraße (Ostumfahrung) und dem dort bestehenden bepflanzten Erdschutzwall klar abgegrenzt gegenüber der freien Landschaft. An diesem Standort sind

auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt, und zwar selbst für den sehr markanten Zeltbau.



Bild: aktueller Standort – Ansicht von der Umgehungsstraße (Google-Maps).



Luftbild, Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit dem bereits vorhandenen Parkplatz und der ausreichenden verkehrlichen Infrastruktur beschränkt sich die Flächeninanspruchnahme im Änderungsbereich allein auf die Bauflächen.

Die für den Zeltbetrieb notwendige Toilettenanlage ist dann wiederum auch für den Verkehrsübungsplatz nutzbar.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage und bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt an der östlichen Einfahrt in den Hauptort Graffing zwischen der Kapellenstraße und der St2080. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 272/2, 273/1 und 274/1, Gemarkung Öxing, auf einer Fläche von ca. 1,65 ha. Die Fl.Nr. 274/1 wird derzeit als Parkplatz des nördlich angrenzenden Schul- und Sportzentrums sowie als Verkehrsübungsplatz genutzt, auf den Fl.Nrn. 272/2 und 273/1, östlicher Teilbereich, befinden sich Grünflächen. Der westliche Teilbereich der Fl.Nr. 273/1 auf einer Fläche von etwa 2.000 qm ist als Lagerplatz befestigt (ehemaliges Baustellenlager für die Erweiterung der Comenius-Schule). Die bestehenden Nutzungen umfassen eine Fläche von 1,0 ha, die faktische Neuanspruchnahme beschränkt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 273/1 und 272/2 der Gemarkung Öxing mit zusammen ca. 0,6 ha.

Die Grundstücke werden für die Umsetzung der Vorhaben langfristig gepachtet und sind verfügbar



Plangebiet, ohne Maßstab, Plangrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

### 4.2 Verkehr, Erschließung

Die Bebauung (Änderungsbereich) ist über die Kapellenstraße (Gemeindestraße) erschlossen. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserkanalisation ist gesichert. Der bestehende Schulparkplatz deckt vollständig den Stellplatzbedarf ab.

Die verkehrliche Entlastung des Schulzentrums (innere Kapellenstraße) ist ein Schwerpunkt der örtlichen Verkehrsplanung. Eine ursprünglich dazu geplante Abkopplung der äußeren Kapellenstraße (diese sollte an der Ostseite an der Ortsumfahrung enden) ist 2009 verworfen worden. Als „Ersatzmaßnahme“ wurde im Norden des Sport- und Freizeitzentrums eine neue Anbindungsstraße errichtet (2019), die eine direkte Zufahrt des Sportzentrums zur Ortsumfahrung ermöglicht (Nördliche Sportstättenanbindung). Gleichzeitig wurden dort zwei große Auffangparkplätze errichtet, die allein über die neue Anbindungsstraße erreicht werden können. Durch die Sperrung der bisherigen Zufahrt über die Stadionstraße (jetzt Stichstraße bis zum Eisstadion) wird jetzt der gesamte Zufahrtsverkehr zu den Sport- und Freizeitanlagen über die äußere Ortsumfahrung (St 2080) und die „nördliche Sportstättenanbindung“ abgewickelt.

Im Jahr 2026 ist der Ausbau der Bürgermeister-Schleiderer-Straße auf eine Fahrbahnbreite von 6 m und dem erstmaligen Anbau eines 2 m breiten Gehwegs geplant. Mit der dann gesicherten Gehwegführung ist die Straße baulich in der Lage, den bisher über die innere Kapellenstraße geführten Hauptverkehr zu übernehmen, vor allem auch den Schwerlastverkehr und den Landwirtschaftsverkehr. Hierfür wird die Einmündung in die Kapellenstraße als abknickende Vorfahrtsstraße umgebaut (Bürgermeister-Schleiderer-Straße / Äußere Kapellenstraße). Die innere Kapellenstraße wird entlastet und soll dann im Nahbereich der Schule zusätzlich verkehrsberuhigt werden (z.B. Tempo 20 km/h).

Abgestimmt auf diese Verkehrsplanung erfolgt die äußere Erschließung des Änderungsbereichs über die Bürgermeister-Schleiderer-Straße zur Rotter Straße. Ein wesentlicher Zusatzverkehr auf der inneren Kapellenstraße (auch Hauptschulweg) kann ausgeschlossen werden.

## 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018 und 01.06.2023, von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben.

Die Stadt Graffing b. München liegt demnach im Münchener Verdichtungsraum und ist als **Mittelzentrum** eingestuft. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion ist der gehobene Bedarf an zentralörtlichen Einrichtungen zu decken, insbesondere auch durch Sportanlagen von gehobener Größe und Ausstattung (Begründung zu (G) 2.1.3)

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

- 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

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

- (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.
- (Z 4.6.1) Regionale Grünzüge dienen
  - Der Verbesserung des Bioklimas / Luftaustausch
  - Der Gliederung der Siedlungsräume
  - Der Erholungsvorsorge in siedlungsnahen Bereichen

Der Grünzug Nr. 14 (Ebersberger Forst) erstreckt sich im Norden und Osten um den Siedlungsbereich Graffing



Die 20. Flächennutzungsplanänderung entspricht diesen Zielen der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG).

## 5.2 Bauplanungsrecht (Grundsätze)

Grundsätze der Bauleitplanung:

- Bauleitpläne sollen dazu beitragen, zur Erfüllung der Klimaschutzziele die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausneutral zu gestalten (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB)
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung zu berücksichtigen und die umweltbezogenen Auswirkungen auf

den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, Nr. 7 lit. c BauGB)

- Die Bauleitplanung ist mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB); die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Grundsätzlich ist der Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB; § 1 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Die Bauleitplanung ist mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen
- Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2, 4 BauGB).

Die Planung dient der Schaffung von standortabhängigen Vorhaben des Gemeinbedarfs (Sport, Schule) und der Versorgung (Aufbau eines Nahwärmenetzes).

Die Anforderungen einer flächensparenden und schonenden Ausführung werden berücksichtigt, da am gewählten Standort der bestehende Parkplatz und die vorhandenen Erschließungsanlagen mitgenutzt werden können. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist an diesem Standort damit auf das Mindestmaß reduziert.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes und dafür möglichst die räumliche Trennung (§ 50 BlmSchG) einerseits und anderseits das Gebot der Siedlungsanbindung und der städtebaulichen Integration schränken die Standortauswahl für Sport- und Versorgungseinrichtungen erheblich ein. Zwar liegen die Bauflächen im Außenbereich, jedoch ist der Teilraum durch den Parkplatz und den Verkehrsübungsplatz bereits baulich in Anspruch genommen und durch das angrenzende Schulzentrum im Norden und die Umfahrungsstraße im Osten städtebaulich vorgeprägt und eingebunden. Die Belange der städtebaulichen Integration sind bezogen auf den Vorhabenzweck und den damit einhergehenden Immissionsschutzkonflikten in bestmöglicher Weise erfüllt.

Zwar wird durch die Planung landwirtschaftliche Fläche der Agrarnutzung entzogen. Es stehen für die geplanten Vorhaben jedoch keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung, insbesondere keine innerstädtischer Leerflächen und Nachverdichtungsflächen.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Graffing b. München stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die an der Westseite dargestellte Grünfläche ist im Flächennutzungsplan keine konkrete Zweckbestimmung vorgesehen. Die Grünfläche wird auch bereits als öffentlicher Parkplatz genutzt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Graffing mit Lage der 20. Änderung

#### 5.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

Ca. 110 m westlich, auf dem Schulgelände, befindet sich das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-7937-0065, Reihengräberfeld) und ca. 180 m westlich an der Straße „Am Stadion“ das nächstgelegene Baudenkmal (Wegkapelle St. Ägidius, D-1-75-122-10). Denkmalbelange werden nicht berührt.

#### 5.5 Naturschutz

Die Neubauflächen (Fl.Nr. 272/2 und 273/1) wurden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es hat sich eine artenarme Staudenflur entwickelt.

Für den bereits bebauten Bereich (Fl.Nr 273/1: Parkplatz / Verkehrsübungsplatz) erfolgt lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an den dort in zulässiger Weise verwirklichten Baubestand. Bauliche Veränderungen erfolgen nicht. Die ortsbildprägende Allee mit Großbäumen im Süden wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten naturschutzfachlichen Schutzgüter sind im Umweltbericht beschrieben.

#### 5.6 Wasserwirtschaft

Die Bauvorhaben werden an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation (Schmutzwasser) angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der maßgeblichen technischen Regelwerke durch örtliche Versickerung

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Wassereinzugsgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassersensiblen Bereichen.

Der gesamte Planbereich ist eine Geländesenke mit potentiellen Aufstaubereich (Hinweiskarte Oberflächenabfluss / Geländesenken). Die Regenwasserrisiken werden durch eine angepasstes Bauausführung berücksichtigt.

## 5.7 Immissionsschutz

Dem Immissionsschutz kommt für die Entwicklung von Sport- und Versorgungsflächen eine zentrale Bedeutung zu. Die Belange des Lärmschutzes sind auch Hauptkriterium für die getroffene Standortwahl.

Die Wohnsiedlungen südlich des Schul-, Sport- und Freizeitzentrums weisen bisher die geringste Vorbelastung durch anlagenbezogenen Lärm auf. Das Freibad, die Eis halle und die Sporteinrichtungen im nördlichen Bereich nebst der dortigen Großparkplätze führen dagegen für die dortigen Immissionsorte zu sehr hohen Lärmbeeinträchtigungen. Der Betrieb der dortigen Sportanlagen ist teilweise nur aufgrund des „Altanlagenbonus“ (Freibad) noch zulässig. Aus diesem Grunde ist auch der aktuelle (ungenehmigte) Zeltplatz allein für den Trainingsbetrieb vorübergehend geduldet.

Der gewählte Standort südlich des Schulzentrums weist eine ausreichende räumliche Entfernung (§ 50 BImSchG) zum Siedlungsrand auf (100 m), erfüllt aber dennoch den Anspruch der Angliederung an das Schul-, Sport und Freizeitzentrum. Die bekannte Vorbelastung durch den vorhandenen Parkplatz und damit der erhöhte anlagenbezogene Verkehrslärm der Sportanlagen (mit Veranstaltungszelt) verlangte eine schalltechnische Untersuchung. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt und die geplanten Vorhaben hier überhaupt umsetzbar ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

### Ermittlung:

Die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M184844/01, 16.10.2025) zeigte auf, dass die bestehende Jahnturnhalle (Kapellenstraße 19) in allen bisherigen Lärmgutachten für das Sportzentrum nur als „Schulturnhalle“ betrachtet wurde und aus diesem Grunde nicht in die früheren Sportlärermittlungen einbezogen wurde. Allein durch Vorbelastung aus der Jahnturnhalle sind die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV in der Ruhezeit und Nachtzeit gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung (Kapellenstraße 50) ausgeschöpft. In der Folge wurden dann in einem iterativen Untersuchungsprozess Lösungsszenarien entwickelt, um unter Veränderung verschiedener lärmrelevanter Faktoren ein lärmverträgliches Ergebnis zu schaffen. Nur unter Anpassung bestehender Verhältnisse und mit betrieblichen Einschränkungen ist es möglich, die Immissionsrichtwerte der der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der TA-Lärm einzuhalten.

### Untersuchungsergebnis:

Mit Bericht vom 16.10.2025, Nr. M182844/01 des Fachinstituts MÜLLER-BBM, Plannegg, wurde die schalltechnische Untersuchung abgeschlossen. Um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV mit dem geplanten MOVIMENTO-Zelt einhalten zu können, sind danach folgende Maßnahmen / Einschränkungen notwendig:

### Sportanlagen:

- Parkplätze sind nur auf dem städtischen Parkplatz (Fl.Nr. 274/1) zulässig. Dabei darf der Parkplatz aber künftig (abweichend von der jetzigen Baugenehmigung) nicht mehr während der Nachtzeit (22:00 Uhr) an der Westzufahrt benutzt werden. Diese westliche Zufahrt (Bürgermeister-Schleiderer-Straße) muss durch eine Schrankenanlage während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) gesperrt werden.
- Der Parkplatz südlich der Jahnsporthalle darf künftig nur noch als Lehrerparkplatz genutzt werden – durch die Beschränkung auf den Schulbetrieb ist dieser Parkplatz damit nicht mehr relevant als Sportlärärm (§ 5 Abs. 3 der 18. BImSchV). Um

eine Benutzung durch Zuschauer oder Sportler auszuschließen, ist eine Schrankenanlage, die das Befahren nach Ende der Schulzeit ermöglicht, auch tatsächlich ausschließt.

- Die Heizung des Zeltes muss nördlich des Zeltstandortes platziert werden.
- Zeitgleiche Sportveranstaltungen (ausgenommen Training) in der Jahnsporthalle und dem Veranstaltungszelt sind ausgeschlossen.
- Die Zahl der seltenen Ereignisse in der Jahnsporthalle (z.B. Punktspiele) und im Zelt (Veranstaltungsbetrieb) darf zusammen nicht mehr als 18 Tage im Jahr überschreiten.
- Die Wertstoffsammelstelle ist an den östlichen Rand des Parkplatzes zu verlegen.

#### Gewerbelärm (TA-Lärm):

- Kulturelle Veranstaltungen im Zelt sind unter den o.g. Anforderungen zulässig, wenn ein Schalleistungspegel von 96 dB(A) nicht überschritten wird. Möglich sind, Theaterveranstaltungen, Kabarett, Kammerkonzerte oder ähnliches. Die Veranstaltungen dürfen aber nur außerhalb der Schulzeiten in der Comenius-Schule liegen.
- Die Heizzentrale ist im Rahmen der getroffenen Annahmen des Lärmgutachtens grundsätzlich zulässig. Lieferverkehr (LKW, Traktoren) ist nur außerhalb der Schulzeiten (nachmittags) möglich.

#### Beurteilung:

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an diesem Standort nur dann erfüllt werden können, wenn ein ganz konkreter Betriebsablauf für das Veranstaltungszelt festgelegt wird und zusätzlich auch noch veränderte Rahmenbedingungen geschaffen werden. Da diese Anforderungen nicht im Flächennutzungsplan (oder auch im Bebauungsplan) verbindlich geregelt werden können, ist die Umsetzung anderweitig sicherzustellen. Das kann hier gelingen, da die Stadt Graffing selbst verfügberechtigt ist für die betroffenen Parkplätze. Für den Parkplatz der Jahnsporthalle muss der Landkreis Ebersberg mitwirken.

Die vorhabenbezogenen Anforderungen für das Veranstaltungszelt (baulich und organisatorisch) kann der späteren Baugenehmigung überlassen werden (Konfliktverlagerung).

Die Stadt hat auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungsergebnisse unter Abwägung mit den Belangen des Lärmschutzes (und der Lärmvorsorge) die Fortführung der Bauleitplanung für diesen Standort beschlossen. Eine Lärmbelastung der Anwohner bis zu den Grenzen der Immissionsrichtwerte und unter Ausnutzung der seltenen Ereignisse mit weiteren Sportanlagen ist noch hinnehmbar.

## 6. Planinhalte

Mit der 20. FNP-Änderung wird die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans von Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft auf einer Fläche von etwa 1,36 ha in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Zeltplatz für den Sportverein, Parkplatz, Schulfläche als Fahrradübungsplatz“ sowie auf einer Fläche von etwa 0,29 ha in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme / Elektrizität“ geändert.

## 7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Es 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.

## 8. Auswirkungen und Umsetzung der Maßnahmen

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erfüllung der Ziele für ein ausreichendes Angebot an Sportflächen und der Umsetzung der Wärmeplanung geschaffen.

Stadt

Graffing b. München, den .....

.....  
Christian Bauer, Erster Bürgermeister