

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/093/2023
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 4 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	24.10.2023
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	06.02.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) für
a) Dorfgebietentwicklung Wiesham
b) Freiflächen-PV-Anlage südwestlich von Nettelkofen;
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss (§ 5 BauGB)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Der Bau- und Werkausschuss hat am 25.07.2023 die nach Prüfung der im Beteiligungsverfahren eingebrachten Stellungnahmen den Feststellungsbeschluss zur 17. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die Behandlung des Empfehlungsbeschlusses im Stadtrat ist noch nicht erfolgt.

Mitunter sieht der Flächennutzungsplan auch eine Bauflächendarstellung für das Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen vor. Bereits im Flächennutzungsplan erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes, die durch die vom Landratsamt Ebersberg durchgeführte Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes am Wieshamer Bach Aktualität erlangt hat.

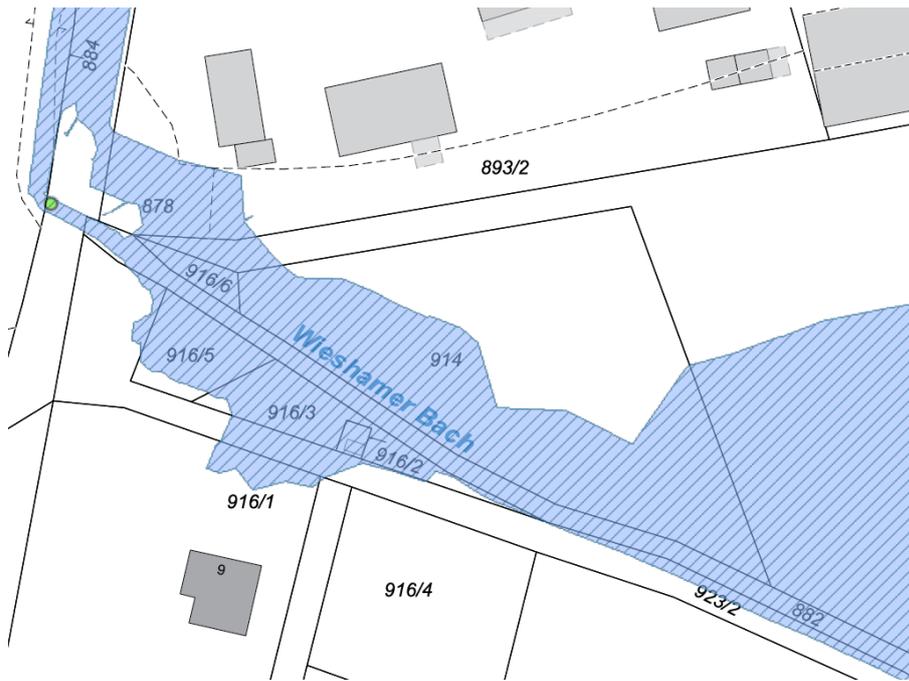
Jetzt wurden vor wenigen Wochen auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen Geländeauffüllungen vorgenommen. In diesem Zusammenhang sind Bürgerbeschwerden an die Mitglieder des Stadtrates gerichtet worden, in dem auch stets die Schaffung von Baurecht in einem Überschwemmungsgebiet kritisiert wurde.

Aufgrund zahlreicher Rückfragen und der kritischen Bürgerbeschwerden soll jetzt nochmals eine Erläuterung der Sach- und Rechtslage erfolgen (vgl. Art. 56 Abs. 2 GO).

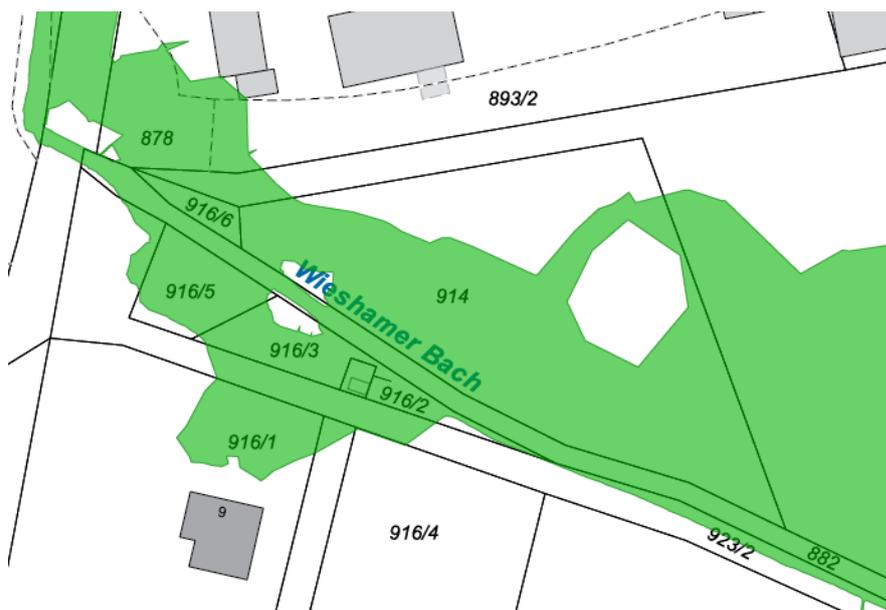
Beurteilung:

Konfliktpunkt ist die Richtigkeit des amtlich ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes für Wiesham im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen. Hier zeigten sich bei der amtlichen Neukartierung (2021) nur geringfügige Abweichungen gegenüber den bisher festgesetzten Überschwemmungsgrenzen (2015). Das Ergebnis einer durch Einwendungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung veranlassten Nachberechnung ist noch streitig.

Neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet – vorläufig gesichert (27.08.2021)



Nachermittlung 2022 (nicht festgesetzt und auch nicht vorläufig gesichert)



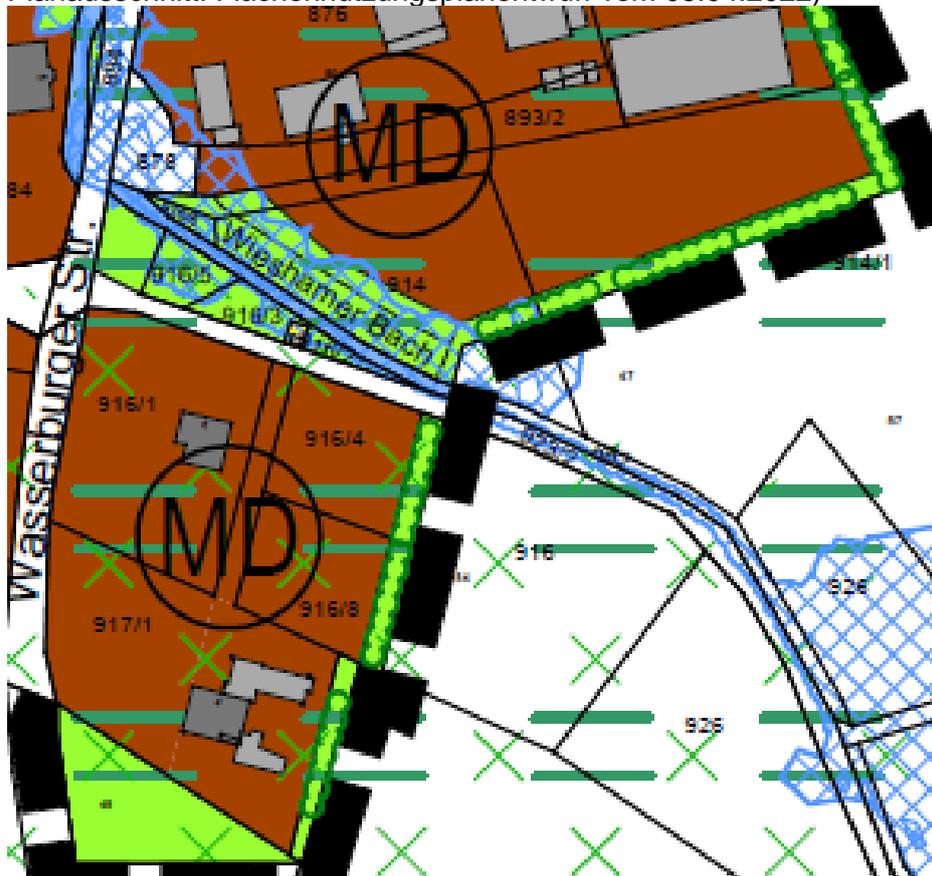
Für dieses Grundstück Fl.Nr. 914 enthält der Flächennutzungsplan eine Darstellung als Baufläche. Da in festgesetzten (und gleichermaßen auch in vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 1, 8 WHG die Ausweisung neuer Bauflächen untersagt ist, kommt dem Ergebnis grundlegende Bedeutung für das Flächennutzungsplanverfahren zu.

Da aber auch nach den neu ermittelten Überschwemmungsgrenze eine ausreichende große Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen verbleibt, die außerhalb der Überschwemmungsgrenzen liegt, stehen nach dem gegenwärtigen Rechtsstand die Belange des Hochwasserschutzes bzw. das wasserrechtliche Planungsverbot der vorgesehenen Darstellung dieser Baufläche nicht entgegen.

Aber auch gegenüber der neuerdings (und auch noch nicht vorläufig gesicherten) geänderten Verlaufs des Überschwemmungsgebietes ist festzustellen, dass eine ausreichend große Fläche für eine Bebauung verbleibt. Diese liegt außerhalb des festgesetzten 100-jährigen Hochwasserbereiches und auch außerhalb eines zwischenzeitlich ebenfalls ermittelten Extremhochwassers (HQ-1000). Aus diesem Grunde hat die Stadt Grafing b.M. im Flächennutzungsplanverfahren in der Abwägung mit den Belangen des Hochwasserschutzes und unter Beachtung der Planungsverbotsregelungen des § 78 WHG an der Darstellung von Bauflächen im diesem Siedlungsrücksprung festgehalten.

Die Beibehaltung dieser Entwicklung war dann aber auch der städtebauliche Rechtfertigungsgrund, um auch beim Nachbargrundstück Fl.Nr. 914/1 noch eine Bauflächendarstellung (südlich der Halle für Holzproduktion) zu ergänzen, um den dortigen Holzlagerplatz die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Nachgenehmigung zu verschaffen. Ein ansonsten nasenförmiges vortreten vor dem geplanten Siedlungsrand wäre nicht vertretbar gewesen.

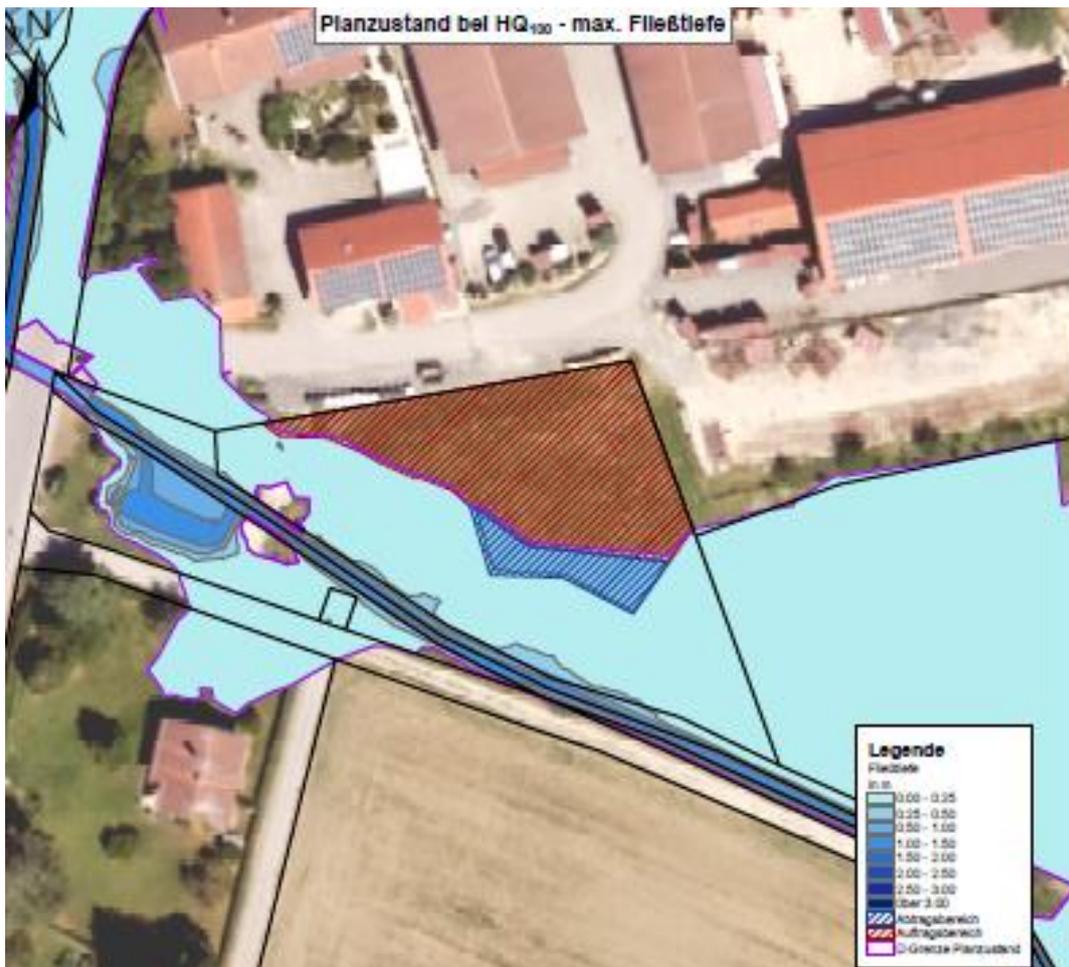
Planausschnitt: Flächennutzungsplanentwurf vom 05.04.2022)



Anschließend wurde dann erneut – dieses Mal vom Grundstückseigentümer – veranlasst, die förmliche Festlegung der Überschwemmungsgrenzen zu korrigieren. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass durch eine vergleichsweise unerhebliche Geländeänderung (durch geringfügige Abgrabungen am Gewässerrand und Umverlagerungen auf dem Grundstück) der Verlauf der Hochwassergrenze noch in zulässiger Weise verändert werden kann. Seitens der Wasserrechtsbehörden wurde zugestanden, diese zulässigen Veränderungen dann bei der Neufestsetzung im Sinne der dort gebotenen Aktualität noch zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und begleitet durch ein Fachbüro wurde jetzt Anfang Oktober 2023 diese Auffüllung auf dem Gelände vorgenommen. Dabei wurde aber nur Aushubmaterial innerhalb des Überschwemmungsgebietes umgelagert, womit der unwiderlegbare Beweis erbracht wurde, dass es zu keiner Reduzierung des Rückhaltevolumens kommen kann.

Letzteres wäre aber gesetzlich nicht erforderlich gewesen: Da sich die Auffüllung außerhalb des festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Ü-Gebietes befindet, besteht dort kein Auffüllungsverbot (vgl. § 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Die Auffüllung ist wasserrechtlich damit uneingeschränkt erlaubt. Eine mögliche vorläufige Sicherung (durch die staatlichen Wasserbehörden) war nicht veranlasst, da ja das Auffüllmaterial innerhalb des Überschwemmungsgebietes entnommen wurde.





Losgelöst von diesen fachgesetzlichen Verfahren und Maßnahmen können die bauplanungsrechtlichen Verhältnisse in einfacher Weise erklärt werden:

Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht (keine Außenwirkung). Aufgrund seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan genügt es deshalb für die Darstellung als Baufläche, dass eine erkennbare Möglichkeit für die Bebaubarkeit verbleibt. Diese Darstellung ist aber auch Voraussetzung gewesen für die erweiterte Bauflächendarstellung auf dem westlichen Nachbargrundstück (Legalisierung des dortigen Holzlagerplatzes). Im Flächennutzungsplan werden dann die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete nur nachrichtlich dargestellt oder zu erwartender Überschwemmungsgebiete vermerkt.

Dagegen ist Festsetzung von Bauflächen im **nachfolgenden Bebauungsplan untersagt** (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG). Das Bebauungsplanverfahren kann deshalb erst dann erfolgen, wenn die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes abgeschlossen ist. Im dortigen Verordnungsverfahren des Landratsamtes Ebersberg entscheidet sich also, ob eine Bebauung zugelassen werden kann oder verbindlich untersagt ist.

Beschlussvorschlag Keine Beschlussfassung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:
08 FPlan 05.04.2022