

Stadt

# Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Einfacher Bebauungsplan

Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf (2020)“ für die Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf

Einbeziehungssatzung

Straußdorf „Grafinger Straße West“ für einen Teilbereich der Fl. Nr. 67, nördlich der Moosstraße

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

Becker-Nickels, Undeutsch

QS: Knözinger-Ehrl

GRA 2-134

Aktenzeichen

16.12.2025 (Entwurf)

Plandatum

24.06.2025 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiete .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Nutzung .....	5
2.2 Erschließung.....	6
2.3 Emissionen.....	6
2.4 Flora/ Fauna .....	6
2.5 Boden .....	7
2.6 Denkmäler .....	7
2.7 Wasser .....	8
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Flächennutzungsplan.....	9
3.2 Bebauungspläne und Satzungen .....	10
<b>4. Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>15</b>
<b>7. Klimaschutz, Klimaanpassung .....</b>	<b>23</b>
<b>8. Altlasten, Bodenschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>9. Alternativen .....</b>	<b>23</b>
<b>10. Begleitende Städtebauliche Verträge.....</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 67 Gemarkung Straußdorf ist für den dort bestehenden Landwirtschaftsbetrieb die Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Altenteilerwohnung geplant, und zwar am westlichen Rand der Hofstelle. Die entsprechende Fläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben werden durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung unter gleichzeitiger Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf (2020)“ geschaffen.

Bisher besteht an der Hofstelle keine Altenteilerwohnung / kein Altenteilerhaus. Das Betriebsleiterhaus liegt unmittelbar an der verkehrsreichen Staatsstraße St 2080 und ist dort gegenwärtig einer starken Belastung aus Verkehrslärm und Erschütterung ausgesetzt. Eine Erneuerung bzw. Sanierung des bestehenden Betriebsleiterhauses, welches zudem altersbedingte bauliche und technische Mängel aufweist, ist aufgrund der Verkehrsbelastung nicht vertretbar. Aus diesem Grund soll das Betriebsleiterhaus gemeinsam mit einer Altenteilerwohnung neu errichtet werden. Es ist geplant das neue Gebäude angrenzend an die Maschinenhalle auf dem westlichen Teilbereich des Hofgrundstücks unterzubringen.

Der geplante Standort liegt im Außenbereich. Eine Einzelbaugenehmigung als privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist aufgrund der Kombination aus Verlegung des Betriebsleiterhauses mit einer Altenteilerwohnung nicht möglich. Der Privilegierung für zwei landwirtschaftliche Wohnungen stehen die ausreichenden Wohnraumreserven an der Hofstelle entgegen.

Mögliche Alternativstandorte innerhalb des bebauten Bereiches oder auch im Innenbereich sind aufgrund der Enge der Hofstelle nicht möglich und würden einen geordneten Betriebsablauf nicht mehr möglich machen.

Da die Voraussetzungen einer Privilegierung des Vorhabens gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB fehlen, bleibt die Möglichkeit die Zulässigkeitsvoraussetzungen mittels städtebaulicher Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu schaffen. Die Stadt Grafing unterstützt das Vorhaben, das seine ortsplanerische Rechtfertigung in der landwirtschaftlichen Funktion findet. Hierfür ist ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu verlangen, um auch nach außen hin die betriebliche Zusammengehörigkeit zum Ausdruck zu bringen. Allein dieser Nutzungszweck gewährleistet auch die Erschließung des Vorhabens, die allein über das gemeinsame Betriebsgebäude möglich ist. Auf dieser Grundlage wurde am 23.01.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf beschlossen.

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf (2020)“ an. Die Planung verfolgt das Ziel, die landwirtschaftliche Nutzung des Areals sicherzustellen, um den bestehenden Orts- und Nutzungscharakter fortzuführen. Folglich hat der Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung am 24.06.2025 auch die Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf (2020)“ für die Fl. Nr. 67 beschlossen.

Die Ausarbeitung der Satzungen wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Am 20.07.2025 fand eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg aufgrund der besonderen Fallgestaltung statt. Die fehlende Privilegierung des geplanten Vorhabens und damit das Satzungserfordernis für den betreffenden Standort wurde bestätigt. Das Satzungsverfahren ist auch hinsichtlich folgender materieller und formeller Voraussetzungen zulässig:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Das Planungsmotiv, die Neuerrichtung eines „landwirtschaftlichen Wohnhauses“ und dessen Bindung an den landwirtschaftlichen Betrieb ist maßgeblicher Rechtfertigungsgrund für die städtebauliche Vertretbarkeit der Ergänzungssatzung. Ein privilegiertes landwirtschaftliches Altenteilerhaus / Betriebsleiterhaus in gleicher Lage würde den Anforderungen an die räumliche und funktionale Hofanbindung unzweifelhaft genügen und könnte sogar noch weiter in westlicher Richtung im Außenbereich untergebracht werden. Folglich wird mit dem Weg einer Einbeziehungssatzung aus ortsplanerischer Sicht eine verträglichere Lösung erzielt, wie sie im Fall der Errichtung eines Altenteilerhauses (nur die Kombination mit der gleichzeitigen Verlagerung des Betriebsleiterhauses schließt die Privilegierung aus) entstehen würde. Die planerisch gesteuerte Entwicklung steht den Anforderungen der städtebaulichen Ordnung hier erkennbar nicht entgegen.

b) Satzungskombination (Einbeziehungssatzung und Änderung des einfachen Bebauungsplans „Straußdorf“)

Einbeziehungssatzungen sind nur zulässig, um einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Ermächtigung setzt also das Angrenzen an den Innenbereich voraus. Damit ist die Einbeziehung von Flächen ausgeschlossen, die an Bebauungsplangebiete angrenzen. Dieses Verbot gilt aber nur für qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB), nicht aber - wie hier - für einfache Bebauungspläne (vgl. BayVG 07.03.2002).

Der Erlass der Ergänzungssatzung löst hier aber mittelbar Folgewirkungen aus, die ein weitergehendes Planungsbedürfnis begründen. Das betrifft die Flächen zwischen dem Hofgebäude und dem neu geplanten Wohnhaus, für die es eine mittelbar entstehende Bebauungsmöglichkeit auszuschließen gilt. So endet bisher der Bebauungszusammenhang an der Westseite (Westfassade) des Hofgebäudes – die daran anschließenden Flächen und Nebengebäude / Anlagen der Hofstelle liegen im Außenbereich. Mit der Errichtung des geplanten Betriebs- / Altenteilerhauses würde sich dieser Bereich zu einer sog. Baulücke entwickeln, für die etwa im Fall einer Betriebsaufgabe dann ein Bebauungsanspruch entstünde. Der dort geltende einfache Bebauungsplan mit seinen bisherigen Festsetzungen würde dieser Bebauung nicht entgegenstehen.

Da allein die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses der Anlass und das Ziel der Planung ist, gilt es entsprechende mittelbar Rechtsfolgen zu unterbinden. Eine derartige unerwünschte Entwicklung würde auch zwingend eine geordnete verkehrliche Entwicklung (öffentliche Erschließungsstraße) auslösen; eine Zufahrt über das (einheitliche) Hofgrundstücke wäre dafür völlig unzureichend.

Die Verhinderung dieser unerwünschten Folgen mit einem vertraglichen „Bebauungsausschlusses“ (städtebaulicher Vertrag) ist nicht möglich, da es sich dabei um eine unzulässige planersetzende Vertragsregelung handelt (vgl. VG Mannheim, 07.07.2017). Der Vertrag wäre nichtig (unwirksam).

Um diese unerwünschte und planlose Selbstentwicklung zum Innenbereich der Zwischenfläche zu verhindern, bedarf es der Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf (2020)“.

Die Kombination einer „Ergänzungssatzung“ und eines „einfachen Bebauungsplanes“ ist auch rechtlich uneingeschränkt zulässig. Beide Satzungsregelungen unterfallen dem Kompetenzbereich der Gemeinde und können deshalb entweder getrennt in 2 selbständigen Verfahren oder auch im Rahmen einer gemeinsamen Satzung geregelt werden.

Da aber jeweils unterschiedliche Ermächtigungsgrundlagen gelten, ist trennscharf festzulegen, welche Teilfläche im Verfahren nach § 34 Abs. 3 Nr. 3, Abs. 5 i.V.m. § 13 BauGB und welche Teilfläche im Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB geplant werden. Denn nur dann kann die Stadt zutreffend abwägen, welche Festsetzungen jeweils getroffen werden können und sollen (vgl. zur Kombination verschiedener Satzungsgrundlagen: VGH Mannheim 13.05.2020).

Die Änderung des einfachen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Für den Erlass der Einbeziehungssatzung gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Für ein einheitliches gemeinsames Verfahren wird von der Möglichkeit der verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) kein Gebrauch gemacht.

## 2. Plangebiete

### 2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung sowie der Umgriff der Bebauungsplanänderung befinden sich im Ortsteil Straußdorf. Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich der Fl.Nr. 67 Gemarkung Straußdorf.



Abb. 1 Plangebiet mit Umgriff der Einbeziehungssatzung und Umgriff der Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab, Quelle:© Bayerische Vermessungsverwaltung, DOP 2023

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung knüpft östlich daran an und erstreckt sich bis zum bestehenden Hofgebäude und liegt ebenfalls vollständig auf der Fl.Nr. 67. Das Grundstück liegt direkt an der Staatsstraße St 2089 (Grafinger Straße) und befindet sich gegenüber der denkmalgeschützten Pfarrkirche St. Johannes der Täufer. Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 67 befindet sich gegenwärtig die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit Betriebsleiterhaus und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden wie einer Maschinenhalle.

## 2.2 Erschließung

Die Einbeziehungsfläche bleibt Bestandteil des zusammenhängen Hofgrundstücks Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über das Grundstück mit der Fl.Nr. 67 an die angrenzende öffentliche Straße (Grafinger Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 444, mit der Haltestelle Straußdorf, Hauptstraße in rd. 150 m fußläufiger Entfernung, gegeben. Straußdorf ist mit einem Geh- und Radweg mit dem Hauptort Grafing verbunden. Weitere Ausführung: Kapitel 5

## 2.3 Emissionen

In den Plangebietes kann es zu möglichen Geruchs- Staub- und Geräuschemissionen kommen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen und auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten können. Da das geplante Betriebsleiterhaus mit Altenteilerwohnung funktional und räumlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig bleibt (einheitliches Betriebsgrundstück), unterfallen die landwirtschaftlichen Immissionen aus dem eigenen Betrieb nicht dem gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft).

## 2.4 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung bestehen keine naturschutzfachlichen Schutzvorschriften. Im Satzungsgebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden.



Abb. 2 Blick von Norden nach Südwesten auf die Eingriffsfläche hinter der Scheune; Quelle: PV; aufgenommen am 25.10.2024

## 2.5 Boden

### 2.5.1 Bodenaufbau

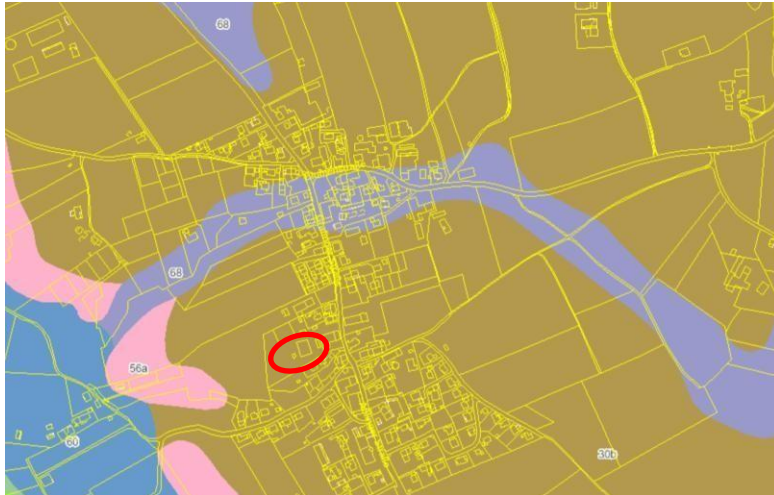


Abb. 3 Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.08.2025

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000 ist der Bodentyp 30b im Bereich der Plangebiete vorherrschend. Bei dem Bodentyp handelt es sich überwiegend um Braunerdeböden, gering verbreitet sind Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt). Der Bodentyp weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Das Niederschlagswasser kann somit auf dem Grundstück versickern.

### 2.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt in diesem Bereich nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 2.6 Denkmäler

### 2.6.1 Bodendenkmäler

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Einbeziehungssatzung) befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D1-7937-0145. Es handelt sich hierbei um eine abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Johannes d. Täufer in Straußdorf") mit aufgelassenem Friedhof. Archäologische Fundstellen werden in den Geltungsbereichen selbst und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

Nach Art. 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes / der Einbeziehungssatzung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigt.

So wurde die zur Bebauung vorgesehene Fläche (Baufläche) mit deutlichem Abstand zum Bodendenkmalbereich festgesetzt. Der Bereich des Bodendenkmals selbst wurde als Grünfläche (Obstgarten) festgesetzt. Schon aufgrund dieser Festsetzungen sind bauliche Anlagen aller Art (auch Nebenanlagen) damit im Bodendenkmalbereich ausgeschlossen. Das gilt auch für landwirtschaftliche Vorhaben, die künftig dort unzulässig sind. Insoweit führt die Einbeziehungssatzung zu einem zusätzlichen Schutz des Bodendenkmalbereiches.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der Satzung nach Lage und Ausdehnung gekennzeichnet. In den Hinweisen (D.14) wurde die Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1, 2 BayDSchG) sowie die Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) aufgenommen.

### 2.6.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung der Plangebiete sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die benachbarte Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist (D-1-75-122-52), ein kleiner barocker Saalbau mit eingezogener Apsis, Lisenengliederung und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, von Thomas Mayr, 1698; mit Ausstattung. Für die Baudenkmäler sind keine Beeinträchtigung zu befürchten, da es nicht im Nähebereich liegt.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 20.08.2025

## 2.7 Wasser

### 2.7.1 Grundwasser

In den Plangebieten sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.08.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Stadt jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

## 2.7.2 Hochwasserschutz, Starkregenabfluss

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind in den Plangebieten nicht vorhanden.

Die Baufläche liegt außerhalb von Starkregenabflussbereichen und bedarf insoweit keiner Schutzvorkehrungen. Trotz einer erhöhten Gefährdungslage wird empfohlen, das Gebäude mit einem Abstand von 25 cm zwischen EG-Fußboden (und sonstigen Gebäudeöffnungen) zur Geländeoberkante auszuführen. Mangels konkreter Gefährdungslage kann auf eine Festsetzung verzichtet werden.



Abb. 5 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen sowie Sturzflut/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand 20.03.2026

Auf die auftriebssichere und wasserdichte Ausführung des Kellers wird ebenfalls hingewiesen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 14.08.1986 als private Grünfläche/Hausgarten mit Gehölzstrukturen dargestellt. Weiter westlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft an. Östlich angrenzend, im Bereich der Bebauungsplanänderung, wird ein Dorfgebiet dargestellt.

In der näheren Umgebung finden sich Gemeinbedarfsnutzungen wie die Feuerwehr, Kirche und Pfarrhof.

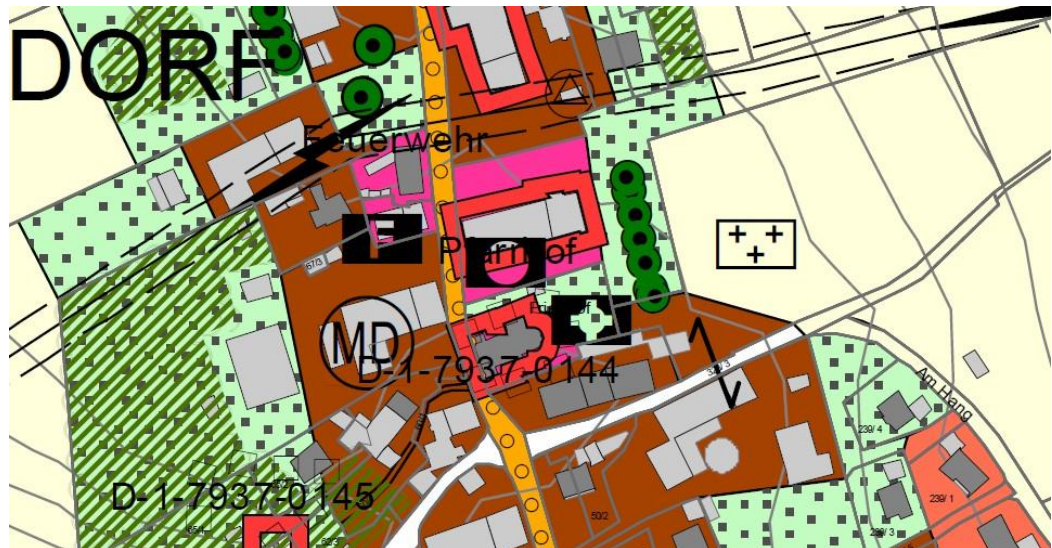


Abb. 6 Nicht-rechtswirksame Digitalisierung des rechtswirksamen FNP (1986), ohne Maßstab

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 7 Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf“ Nr. 45.2 mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot) und Umgriff der Bebauungsplanänderung (schwarz-gestrichelt), ohne Maßstab

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung grenzt an den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf“ Nr. 45.2.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, den dörflichen Charakter sowie die dörfliche Baustruktur von Straußdorf zu erhalten. Straußdorf hat sich historisch als Straßendorf entwickelt, das an einem Hangrücken zum westlich folgenden Atteltal liegt. Kennzeichnend für den Ort sind die Durchblickmöglichkeiten zwischen der teilweise nur 1- oder 2-reihigen Bebauung in die dahinterliegenden Landschaftsräume, insbesondere auch ins westliche Atteltal. Auch weiterhin sollen diese unbebauten Sichtschneisen (Bezug zur umgebenden Landschaft) und privaten Grünflächen zur Sicherung der bestehenden Durch- und Eingrünung des Dorfkerns erhalten werden.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit besonderer Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplanes beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet; § 5 BauNVO) und auf die Regelung der Wohnungszahl.

Um eine ungeplante Entwicklung im Bereich zwischen dem Bestandsgebäude (Hofgebäude) und dem geplanten Gebäude (Einbeziehungssatzung) zu vermeiden und die landwirtschaftliche Nutzung des Areals sicherzustellen, wird der Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf (2020)“ in diesem Bereich geändert.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Festsetzungen der Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf (2020)“**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt in dem Bereich zwischen der Maschinenhalle und dem bestehenden Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Hierdurch wird das Entstehen einer Baulücke zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Betriebsleiter- / Altenteilerhaus und damit die unerwünschte Selbstentwicklung dieser Fläche zum Innenbereich verhindert. Folglich wird das Ziel gestärkt, die landwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig in diesem Bereich zu sichern.

Eine Festsetzung dieser Art (selbst im Fall eines Teilbereiches innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes) wird regelmäßig immer als Festsetzung eines einfachen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sein (vgl. Söfker in E/Z/B/K, Rn 146 zu § 9 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass diese Fläche allein für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden kann. Diese Festsetzung schließt aber nicht zwangsläufig auch deren Bebauung aus (das müsste zusätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt werden). So sind bauliche Anlagen der Landwirtschaft dort auch weiterhin unerlässlich und deshalb zulässig (BVerwG 17.12.1998). Eine Bebauung zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken ist damit aber untersagt, etwa nach einer evtl. Aufgabe der Landwirtschaft die Neunutzung zu Wohnzwecken.

Weiterhin werden die „Sichtschneisen“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf (2020)“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Durch das Freihalten von bisher unbebauten Sichtschneisen soll der Bezug (Durchblicke) zur umgebenden Landschaft und in das im Westen anschließende Atteltal gesichert werden. Der Zweck der baulichen Freihaltung als „Sichtschneise“ regelt gleichzeitig auch (entsprechend der Ermächtigungsnorm) die konkrete Nutzbarkeit dieser Fläche. Unzulässig sind nur bauliche Anlagen, die eine Beschränkung des Durchblickes auslösen. Das sind in der Regel Gebäude aller Art. Sonstige bauliche Anlagen (Verkehrsflächen, Lagerflächen, Stellplätze etc.) sind dort zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf (2020)“ unverändert fort.

## 4.2 Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

Die Satzungsermächtigung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) setzt die Einbeziehung in einen Ortsteil (§ 34 BauGB) voraus, der die einbezogene Fläche auch städtebaulich prägt. Die erforderliche Prägung muss nicht nur in räumlicher Weise, sondern auch in sachlicher Weise bestehen. Diese Voraussetzungen liegen dann nicht mehr vor, wenn eine natürliche Fortschreibung der Bebauung entsprechend den Merkmalen der Umgebung (also in der Anwendung des Einfügungsgebotes) nicht mehr möglich ist, also eine fremdartige Bebauung entstehen würde. Dem angrenzenden Innenbereich müssen die sachlichen Zulässigkeitsmerkmale des Einfügungsgebotes nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entnommen werden können.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Umgebungsbebauung mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben stellt ein Dorfgebiet dar; der einfache Bebauungsplan setzt zudem die Gebietsart als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) auch fest. Diese Prägung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erstreckt sich auch auf die geplante Einbeziehungsfläche und ermöglicht damit die geordnete Fortentwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung über das Einfügungsgebot.

Die Prägung fehlt auch nicht etwa deshalb, da die Einbeziehungsfläche nicht unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzt, sondern davon durch landwirtschaftliche Gebäude räumlich getrennt ist. Das ist hinsichtlich der Prägungswirkung unbeachtlich. Landwirtschaftliche Gebäude wie Ställe, Maschinenhallen usw. fehlt zwar die Eigenschaft zur Bereichsprägung nach § 34 BauGB (BVerwG 30.06.2015), da sie nicht dem ständigen Personenaufenthalt dienen. Trotzdem handelt es sich aber um Hauptanlagen, die deshalb auch hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung prägende Wirkung haben (BVerwG 08.12.2016).

Diese Prägungswirkung schließt aber wiederum nicht aus, dass – wie hier aus städtebaulichen Beweggründen - einschränkende Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Das sind hier die max. Grundfläche des Wohnhauses (160 m<sup>2</sup>) und die Wandhöhe von 6 m. Damit wird erreicht, dass die Bebauung am Ortsrand mit Bauhöhen erfolgt, die hinter dem ansonsten sehr weiten Einfügerahmen zurückbleiben, wie er auch durch großteilige Gebäude (Maschinenhalle) geprägt ist. Entsprechend kleinteilige Wohngebäude sind ebenfalls in der Umgebung anzutreffen (vgl. Grafringer Straße 3a) und prägen den Umgebungsrahmen in gleicher Weise mit.

Diese Festsetzung wird aber nur für den Einbeziehungsbereich getroffen, der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt. Diese strenge Trennung ist hier notwendig, da die Festsetzungssystematik im einfachen Bebauungsplangebiet ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auskommt. Würde ein Merkmal zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wäre (vgl. § 16 BauNVO) auch zwingend eine Festsetzung über die GRZ /Grundfläche zu treffen. Das ist bei der Überplanung eines historischen Ortskerns aber schlichtweg ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hofzufahrt zur dortigen Staatsstraße. Erschließungsfestsetzungen (örtliche Verkehrsflächen) sind damit nicht erforderlich.

Es bedarf deshalb nur einiger weniger Festsetzungen, die aber zur Wahrung der gewünschten städtebaulichen Ordnung unverzichtbar sind:

#### 4.2.1 *Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nebenanlagen*

Entsprechend der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung ist nur ein Einzelhaus innerhalb des baukörperbezogenen Bauraums zulässig. Die Grundfläche des Einzelhauses darf 160 qm betragen. Durch die Regulierung der Grundfläche in Zusammenhang mit der baukörperbezogenen Baugrenze wird die Realisierung eines kompakten Baukörpers gestärkt, der sich verträglich in das Ortsgefüge einbettet.

In dem Einzelhaus dürfen maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

In Anlehnung an die umliegende zweigeschossige Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage darf die Wandhöhe für das Gebäude maximal 6,0 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhenkote) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Durch die Regulierung der Wandhöhe wird auch ein zu hohes Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes zur freien Landschaft hin, was die Gestaltung des Ortsrandes maßgeblich beeinträchtigen würde, vermieden.

Es gilt die Satzung der Stadt Grafring b. M. über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 16.01.2024.

Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Bebauung der Grünfläche für Nebenanlagen ist aber ausgeschlossen. Damit die Versiegelung möglichst geringgehalten wird, sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Um eine harmonische Dachlandschaft zum Ortsrand hin zu bewahren und eine verträgliche Einbettung in das Ortsbild sicherzustellen, sind Dacheinschnitte unzulässig.

Weiterhin werden die „Sichtschneisen“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45.2 „Ortskern Straußdorf (2020)“ fortgeführt und festgesetzt, um den Bezug zur umgebenden Landschaft weiterhin zu sichern. Diese Flächen sind von Bauwerken (Nebengebäude, Garagen, etc.) freizuhalten.

#### 4.2.2 *Grünordnung / Ausgleichsfläche*

Westlich der geplanten Bebauung wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt. Hier sind 4 standortgerechte, heimische Sträucher in der entsprechenden Pflanzqualität zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage für das Pflanzgebot ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Regelungszweck ist die Schaffung eines ortsplanerisch bedeutsamen Ortsrandes in Form einer Obstwiese, wie sich auch der Flächennutzungsplan bereits darstellt.

Auf der privaten Grünfläche ist eine 800 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung (Biotop-/ Nutzungstyp B432) festgesetzt. Die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist dem entsprechenden Kapitel zu entnehmen.

## 5. Erschließung

### 5.1 *Verkehrerschließung:*

Geplant ist ein Betriebsleiter- / Altenteilerhaus auf dem einheitlichen Hofgrundstück Fl.Nr. 67 der Gemarkung Grafring. Das geplante Wohnhaus wird ausschließlich über das Hofgrundstück erschlossen.

Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da es sich auch weiterhin um ein einheitliches Grundstück (landwirtschaftliche Hofstelle) handelt. Eine Grundstücksteilung wird mit städtebaulichem Vertrag ausgeschlossen (vgl. Kapitel 10).

Das Baugrundstück Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf liegt unmittelbar an eine öffentliche Straße an - der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2080. Die Zufahrt von der Staatsstraße erfolgt über die bestehende Hofzufahrt (Zufahrt von alters her) nördlich des Hofgebäudes (zwischen den Gebäuden Grafringer Straße 7 und 8). Neue Zufahrten werden nicht geplant und sind auch nicht möglich.

Im dortigen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt bedürfen Zufahrten keiner Sondernutzungserlaubnis nach Art. 19 BayStrWG, somit auch die Mitbenutzung der bestehenden Hofzufahrt nicht. Die baurechtlichen Zufahrtsanforderungen (Art. 4 Abs. 2 BayBO) liegen vor.

### 5.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung; Löschwasser*

Das Grundstück Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf ist von der gemeindlichen Wasserversorgung und vom zentralen Abwasserbeseitigung (nur Schmutzwasserkanal) erschlossen. Für den Anschluss des Wohnhauses sind Grundstücksanschlussleitungen (keine Hauptleitungen) vom Wohnhaus bis zur Grafringer Straße (bzw. Anschluss an eine bestehende Grundstücksanschlussleitung) durch den Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert (mind. 48m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 h). Der nächste Hydrant liegt unmittelbar an der Südostecke des Grundstücks (an der Grafringer Straße) und damit in 80 m Entfernung vom geplanten Gebäude. Eine weitere Löschwasserentnahme ist aus dem gemeindlichen Löschweiher an der Moosstraße möglich, der in einer Entfernung von ca. 70 m zum geplanten Wohnhaus fußläufig erreichbar ist.

### 5.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Eine Einleitung von Niederschlagswasser (Regenwasser von Dach- und Hofflächen) in die gemeindliche Abwasserkanalisation scheidet aus (Schmutzwasserkanal). Die Beseitigung des Niederschlagswasser hat durch Versickerung auf dem Baugrundstück oberflächlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Es ist vom Eigentümer zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der

Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG beurteilt sich die Vermeidung und der Ausgleich der von der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ausgelösten Eingriffe nach den Vorschriften des BauGB. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB gelten hier die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend, wonach über die Eingriffsregelung in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung Dezember 2021). Die vereinfachte Vorgehensweise kommt dabei nicht zur Anwendung (kein Grünordnungsplan, kein WR / WA).

Für die vorliegende Planung wurden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand von Luftbildern und Kartengrundlagen sowie Beschreibungen der Stadt. Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung umfasst folgende Flächen:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	in %
Fläche .f.d.Landwirtschaft: un bebaut	70	3 %
Fläche f.d. Landwirtschaft: bebaut (Masch.Halle)	140	6 %
Sichtschneisen (v. Bebauung freizuhalten)	244	11 %
Baufläche	567	26 %
Grün-/ Ausgleichsflächen	1.175	54 %
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>2.196</b>	<b>100 %</b>
<b>davon un bebaut:</b>	<b>ca. 2.050</b>	

Ausgeglichen werden muss nur die neu ausgewiesene Baufläche (vgl. Abb. 7). Diese umfasst **567 m<sup>2</sup>** (vgl. Tabelle oben). Auf dieser **Eingriffsfläche** führt die Umsetzung des Bauvorhabens zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Gehölzstrukturen und einer kleinen Hütte.

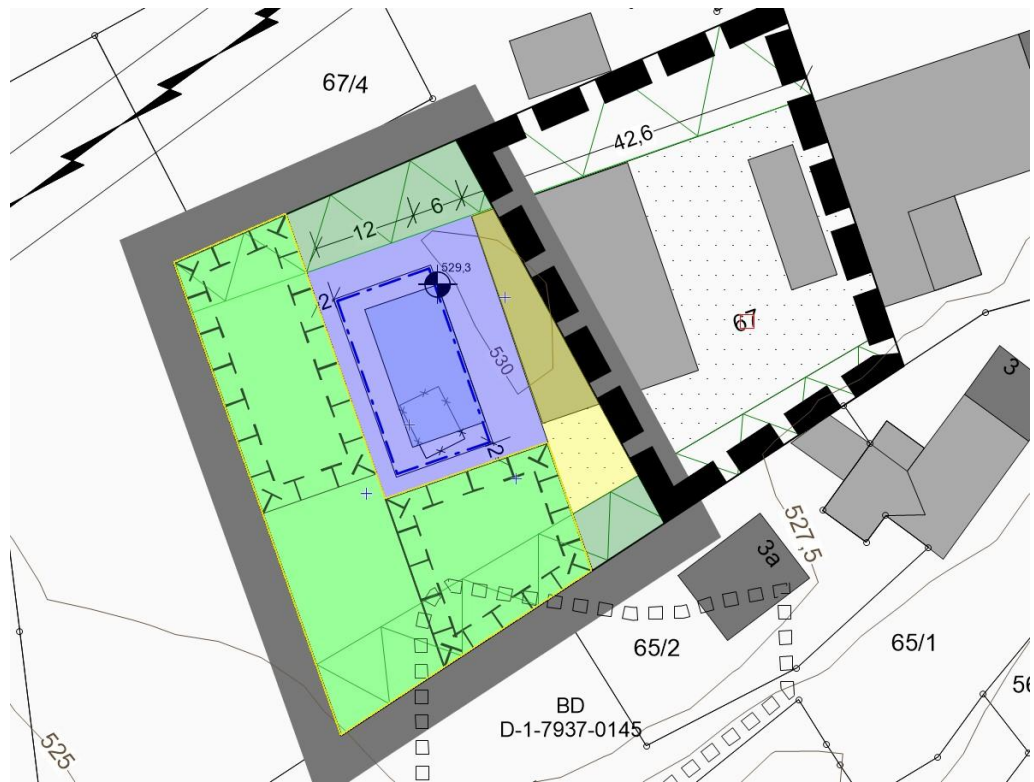


Abb. 8: Fläche für die Landwirtschaft (gelb), Sichtschneisen (dunkelgrün), Bauflächen (blau) und Grün/Ausgleichsflächen (hellgrün)

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch.



Abb. 9: Eingriffsfläche mit Gehölzstrukturen

Grundlage für die Bewertung ist die bei der Vegetationsaufnahme vorgefundene Zusammensetzung relevanter Arten nach den Bestimmungsschlüsseln. Die Umrechnung der Qualitäten erfolgt in Wertpunkten.

Die Wertpunkte bemessen sich an den kartierten Biotop-/ Nutzungstypen, die der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) in der Fassung vom 28.02.2014 entsprechen.



Abb. 10:

Blick von Süden nach Nordosten auf die Eingriffsfläche und die kleine Hütte hinter der Scheune; Quelle: PV; aufgenommen am 24.09.2024



Abb. 11: Blick von Süden nach Norden auf die Eingriffsfläche hinter der Scheune; Quelle: PV; aufgenommen am 25.10.2024

## **Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

### **Teilgebiet: Einbeziehungssatzung**

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Üblicherweise wird hierzu die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche herangezogen. Die maximal zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist mit 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Anwendung des Leitfadens erfolgt deshalb eine GRZ-Umrechnung, die aber hier Besonderheiten zu berücksichtigen hat:

Gesetzliche Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Verhältniszahl GRZ ist die Grundstücksfläche des Baugrundstücks (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Da die Baulandausweisung auf einer nicht abvermessenen Teilfläche (Ergänzungssatzung) des insgesamt 9.400 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstücks (Betriebsgrundstück) erfolgt, scheidet die Grundstücksgröße hier als Bemessungsgröße aus. Für die Eingriffsermittlung ist in diesem Fall auf die Fläche des sog. Baulands zurückzugreifen, wie es § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche definiert. Bauland sind diejenigen Flächen, die nach ihrem bauplanungsrechtlichen Zweck für die Bebauung bestimmt ist

Für die GRZ-Umrechnung wird also auf das „Bauland“ (Abb. 8 – Baufläche „blau“) mit einer Fläche von 567 m<sup>2</sup> abgestellt. Die Bezugnahme auf das Bauland ist hier die geeignete Bestimmungsgröße für diejenigen Flächen, die künftig bauliche und bauakzessorisch (zurechenbares Gartenland, Freiflächen, Erschließungsflächen, Garagen / Stellplatzflächen) für das Vorhaben genutzt werden.

Bei einer Baulandfläche von 567 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer max. zulässigen Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,28, die für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs herangezogen wird.

### **Teilgebiet: einfacher Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf“**

Für die Eingriffsermittlung unberücksichtigt bleiben das Gebiet des „Bebauungsplanes für den Ortsteil Straußdorf westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße“, der dort großräumig ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festsetzt.

Diese Flächen grenzen direkt an die gegenständliche Einbeziehungssatzung an und werden teilweise ebenfalls „überplant“ (gleichzeitige Bebauungsplanänderung). Diese Bebauungsplanänderung bewirkt jedoch keinen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG. Entscheidend ist schon allein, dass es sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan im

Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der kein Baurecht schafft. Der einfache Bebauungsplan lässt die gesetzliche Bereichszuordnung (§ 34 oder § 35 BauGB) unverändert.

Für die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans gelegenen Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB – diese enden an der Westfassade des Hofgebäudes) kommt die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung schon gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht zur Anwendung.

Für die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans gelegenen Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB - zwischen Ergänzungssatzung und der Westfassade des Hofgebäudes) kommt die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung (vgl. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG) und bleibt deshalb im Satzungsverfahren unberücksichtigt.

Auch wenn sich mit der Einbeziehungssatzung die Bereichszuordnung für die Fläche zwischen dem „künftigen Wohnhaus“ und dem bisherigen Hofgebäude ändern und diese Fläche künftig dem Innenbereich zufallen (Domino-Effekt), entsteht dadurch kein planbedingter Eingriff. Um eine unerwünschte Bebauung für diese „Zwischenfläche“ zu verhindern, erfolgt deren Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Damit können dort auch künftig nur landwirtschaftliche Nutzungen / Gebäude errichtet werden, wie sie jetzt schon bestehen oder nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB jetzt schon im Außenbereich aufgrund der Privilegierung zulässig sind. Da diese Flächen schon im Bestand fast vollständige baulich in Anspruch genommen werden (als Verkehrsfläche, Hoffläche bzw. für Nebengebäude aller Art), entsteht durch diese Bereichsänderung kein naturschutzrechtlich wirkungsrelevanter Eingriff.

Aus diesem Grunde unterfällt die Bebauungsplanänderung (Änderung des einfachen Bebauungsplanes im Bereich zwischen Ergänzungssatzung und Hofgebäude) nicht der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht. Hier wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff verursacht, sondern alleine eine landwirtschaftsfremde Nutzung ausgeschlossen.

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden im Bebauungsplan verbindlich gesichert:

Maßnahme	erfüllt	Begründung
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf FNP- sowie LP-Ebene	Nein	Vermeidungsmaßnahme betrifft nur FNP-Ebene

Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multi-funktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches	Nein	Durchlässigkeit wird nicht erhöht.
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	Nein	/
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Nein	/
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Ja	Anordnung der Ausgleichsmaßnahme und Festsetzung zusätzlicher Grünflächen zum Erhalt der bestehenden Obstwiese
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Ja	Durchgrünung mit Sträuchern festgesetzt
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Nein	/
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Nein	/
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Nein	/
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis 3000 Kelvin	Nein	/
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Ja	Kein Niederschlagswasserkanal vorhanden => oberflächennahe Versickerung Regenwasser über die belebte Oberbodenschicht durch Sickermulden (vgl. § 3 Abs. 1 NWFreiV)
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Ja	Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen
<b>Gesamtmaßnahmen 4/12 = 0,3</b> <b>20 % (max. Planungsfaktor) / 100 x 25 (umgesetzte Maßnahmen) = 5 %</b>		

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bewirken hier jedoch keine substanzielle Minimierung der Vorhabenswirkung. **Auf die Berücksichtigung eines Planungsfaktor wird deshalb verzichtet.**

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich wie folgt:

(Aufgrund der Baulandausweisung für nur 1 Vorhaben und einem damit sehr kleinen Eingriffsgebiet, auf dem zudem ein einheitlicher Biotop-Nutzungstyp vorherrscht, wird von der vereinfachten Erfassung (Leitfaden 2021, Seite 15) abgesehen. Die Erfassung erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsschemas der Biotopwertliste BNT mit mittlerer Bedeutung.

Bewertung nach Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere (GRZ)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
<b>mittlere Bedeutung</b> Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (BNT B212)	10	567	0,28	entfällt	<b>1.587</b>

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist aufgrund der spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes für die Ausgleichsflächenenermittlung gesondert zu bewerten. Im vorliegenden Planungsfall ist zu berücksichtigen, dass dieses Schutzgut „Landschaftsbild“ mit der Planung an einem von Westen weit einsehbaren Ortsrand auf einem Hangrücken mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird. Diese Wirkung wird aber durch die konkrete Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme - der Anlegung einer im Westen vorgelagerten Obstwiese – wiederum erheblich vermindert.

Unter Bewertung der hohen Eingriffswirkung für das Landschaftsbild einerseits und der wirkungsvollen Vermeidung durch die vorgelagerte Obstwiese andererseits ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs um 260 WP geboten.

Es wird somit insgesamt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von **1.850 Wertpunkten** ermittelt.

#### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen und Schritt 5: Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen**

Die notwendige Größe der Ausgleichsfläche ist zum einen von der Qualität (Ist-Zustand) der überplanten Flächen im Plangebiet abhängig. Je geringer die Qualität, desto geringer der Ausgleichsbedarf. Zum anderen ist sie von der Qualität der Ausgleichsflächen abhängig. Je qualitativ hochwertiger diese bereits sind, desto weniger können sie aufgewertet werden und desto größer wird die benötigte Ausgleichsfläche.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht. Dort werden auf den angrenzenden Flächen des Baugrundstücks Fl.Nr. 67 zwei zusammen **800 m<sup>2</sup>** große Ausgleichsflächen festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen befinden sich noch Obstbäume, aber größtenteils sehr junger Ausprägung. Der Baumbestand ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die entsprechenden Flächen (180 m<sup>2</sup>) werden bei der Ausgleichsermittlung in Abzug gebracht. Somit verbleibt innerhalb der als Ausgleichsfläche eine aufwertbare Fläche von **620 m<sup>2</sup>**.

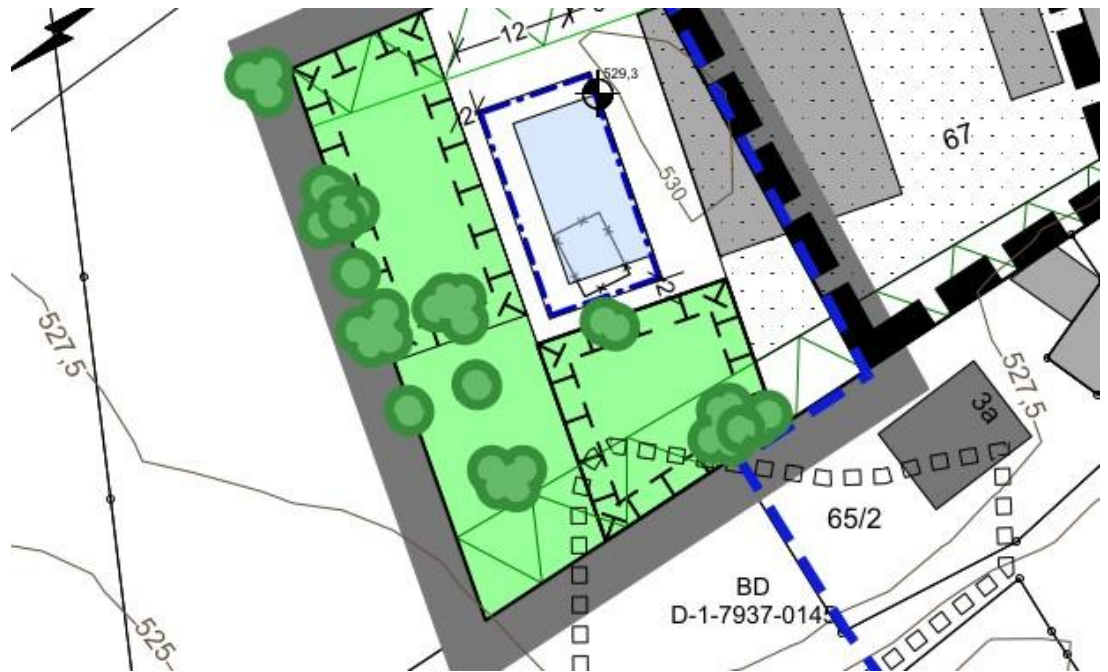


Abb. 12: Ausschnitt Planzeichnung der EBS Straußdorf mit Baumbestand

Diese Flächen werden als Streuobstwiese (Biotopwertliste B432) entwickelt, wie sie bereits angrenzend vorhanden sind. Diese konkrete Ausgleichsmaßnahme entspricht auch den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes (mit integriertem Landschaftsplan), der dort eine private Grünfläche „Hausgarten“ darstellt. Gleichzeitig wird die bereits vorhandene Streuobstwiese geschützt und fortentwickelt.

Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>	Bewertung BNT (Ausgangszustand)	WP	Bewertung BNT (Prognosezustand nach Entwicklungszeit)	WP	Differenz in WP	Ausgleich in WP
620	<b>mittlere Bedeutung</b> mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211)	6	<b>mittlere Bedeutung</b> Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (BNT B432)	9 (10 minus 1 time-lag)	3	<b>1.860</b>

Auf den beiden Ausgleichsflächen wird ein Streuobstbestand mittlerer bis alter Ausprägung (Biotop-/ Nutzungstyp B432) geschaffen. Für die Umsetzung wird ein timelag

(Zeitdifferenz) von 1 Wertpunkt abgezogen, da nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Bauherrn. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Sicherung erfolgt durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Grafring b.M. und dem Freistaat Bayern. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages hat **vor dem Satzungsbeschluss** zu erfolgen.

Folgenden Anforderungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt:

1. Bereitstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und deren Gestaltung als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland
2. Fachgerechte Pflanzung v.Streuobstbäumen alter, standortangepasster Sorten
3. Hochstämme, StU min 7-8 cm Pflanzverband ca.10 x 10 m
4. Fachgerechte Pflege der Obstbäume; ausfallende Gehölze sind zu ersetzen
5. Extensive Pflege der Wiese durch 2-3 schürige Mahd mit Abfuhr des Mähguts
6. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen auf 15% der Fläche, die über den Winter stehen bleiben.
7. Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel
8. Verbot baulichen Anlagen jeder Art, auch von Einzäunung

## 7. **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit den Planungen 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 Feuchtgebiete oder Wald, in den Geltungsbereichen.

## 8. **Altlasten, Bodenschutz**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 9. **Alternativen**

Aufgrund der Nutzungsstruktur und den Anforderungen an die Bewirtschaftung der Hofstelle bestehen keine alternativen Standorte für die vorliegende Planung.

## 10. Begleitende Städtebauliche Verträge

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) vom 09.06.2026 (UVZ-Nr. 1081/M/2026 des Notars Robert Martin in Ebersberg) geregelt. Die Ausgleichsflächen wurden mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Grafring b.M. und dem Freistaat Bayern gesichert.

Für das Wohnhaus (Baufläche) selbst erfolgt mit gleicher Urkunde eine vertragliche Sicherung (Städtebaulicher Vertrag mit Unterlassungsdienstbarkeit), wonach das Gebäude nicht für andere als landwirtschaftliche Zwecke (Betriebsleiter- und Austragshaus) genutzt werden darf und auch keine grundstücksrechtliche Trennung vom Hofgrundstück zulässig ist.

Stadt

Grafring b. München, den .....

.....  
Christian Bauer, Erster Bürgermeister