

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg



Einbeziehungssatzung

„Wiesham Südost“

für die Fl. Nrn. 916/1, 916/4, 916/8, 916/9, 916/10
916/11 und 917/1; sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 884,
914 und 923/2

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

Mohseni, Kneucker

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

GRA 2-135

Plandatum

19.02.2026 (Vorabzug Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Anlass der Planung	3
2.	Ziel der Planung.....	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage	6
3.2	Nutzungen.....	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Flora/ Fauna.....	9
3.5	Boden.....	10
3.6	Baudenkmäler	11
3.7	Bodendenkmäler	11
3.8	Wasser.....	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
4.1	Flächennutzungsplan	15
4.2	Satzungen.....	15
4.3	Städtebauliche und materiell-rechtliche Voraussetzungen.....	16
5.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung	17
5.1	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	17
5.2	Erschließung	18
5.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
5.4	Flächenbilanz	26

1. Grundlagen und Anlass der Planung

Für Wiesham wurde erstmals 2010 die Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 BauGB anerkannt. In diese Zeit ist auch die Planung der „Ostumfahrung Grafring“ gefallen (Planfeststellungsbeschluss 22.12.2010), mit der die bis dahin durch Wiesham verlaufende Staatsstraße St 2080 verlegt wurde. Gerade für Wiesham, das einer täglichen Verkehrsbelastung von ca. 8.000 KfZ ausgesetzt war, zeichnete sich damit die Beseitigung der massiven Störungen und Missstände durch den Verkehr, Lärm und Abgase ab. Mit diesem städtebaulichen Qualitätssprung ist dann aber auch das Interesse an einer baulichen Weiterentwicklung des Ortes sprunghaft gestiegen. Neben der Nachfolgenutzung von aufgegebenen Hofstellen und der Nutzung von Baulücken wurden auch bauliche Entwicklungen an den Ortsrändern erwartet, und zwar ausschließlich für Wohnzwecke.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Grafring dann 2014 zur Sicherstellung einer geordneten Ortsentwicklung eine städtebauliche Strukturplanung für Wiesham eingeleitet. Im Rahmen dieser informellen Entwicklungsplanung wurden die räumlichen und inhaltlichen Entwicklungsziele im „Strukturkonzept Wiesham“ vom 21.09.2020 von der Stadt Grafring b.M. bestimmt. Auf dieser Grundlage sollte dann der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan für den Gesamtort aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan 1986 stellte Wiesham aufgrund der damaligen Eigenschaft als Splittersiedlung noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese fehlende Ortsteileigenschaft war auch der Grund für die in Wiesham fehlende Kartierung und Festsetzung der Überschwemmungsgebiete durch die staatlichen Wasserbehörden. Als Grundlage für die städtebaulichen Planungen (Strukturplanung) mussten deshalb vorab die Überschwemmungsgebiete von der Stadt ermittelt werden. Die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete erfolgte dann am 07.08.2015.



Abb. 1 Entwicklungsplanung „Strukturkonzept Wiesham“ vom 21.09.2020

Die Strukturuntersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für den traditionell dörflich geprägten Ort nur sehr beschränkte Potentiale für eine Siedlungserweiterung bestehen. Es ist lediglich eine moderate und zurückhaltende Entwicklung zu rechtfertigen, in dem eine zusätzliche Bebauung auf die Schließung von Siedlungsrücksprüngen und der Siedlungslücken beschränkt wird. Die Siedlungserweiterung wurde auf folgende Teilräume beschränkt:

- im Nordwesten: Die Flächen dienen der Kompensation für die Freihaltung der südliche davon liegenden Flächen (als Grünflächen dargestellt), für die aber ein Bauanspruch (§ 34 BauGB) besteht.
- im Südosten: Schließung der Lücken der dort nasenartig nach Süden vorspringenden Bebauung und moderate Ergänzung des östlichen Siedlungsrücksprungs.

Eine Ausweisung von Neubauflächen über diesen lediglich maßvoll ergänzten Siedlungsumgriff hinaus wurde von der Stadt ausgeschlossen. Sie würden auch dem städtebaulichen Ziel entgegenstehen, die dörfliche Nutzungs- und Baustruktur des Ortes zu erhalten.

Aber auch die bestehenden Bebauungspotentiale, vor allem die anstehende Nachfolgenutzung der großräumigen landwirtschaftlichen Anwesen, bergen die Gefahr eines Überhandnehmens der Wohnnutzung und damit dem sukzessiven Verlust der gewachsenen Dorffunktion, des ländlichen Erscheinungsbildes und der Begründung von Spannungen mit der Landwirtschaft. Um das zu verhindern, sollte im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auch eine Wohnungszahlbeschränkung festgesetzt werden.

Streng auf die räumlichen Grenzen des 2020 festgestellten Strukturkonzeptes begrenzt wurde dazu vorbereitend das Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Die 17. Flächennutzungsplanänderung wurde am 05.12.2023 festgestellt und vom Landratsamt Ebersberg am 10.09.2024 genehmigt.

Gerade in dieser Zeit wurde dann von den staatlichen Wasserbehörden die Neukartierung (§ 73 Abs. 6, § 74 Abs. 6 WHG) des Überschwemmungsgebietes für den Wieshamer Bach einzuleiten. Dort sind dann erhebliche Verzögerungen eingetreten, da der Verlauf der neu festgesetzten Überschwemmungsflächen – vor allem im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen – von Eigentümern und Anwohnern in Frage gestellt wird. Auch nach 4 Jahren Verfahrensdauer ist der Abschluss des Ordnungsverfahrens nicht absehbar.

Aufgrund des gesetzlichen Planungsverbots in Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 WHG) ist bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete im Ortsbereich Wiesham das geplante Bebauungsplanverfahren blockiert. Dem steht ein dringliches Bebauungsinteresse für die Grundstücke Fl.Nr. 916/1, 916/9 und 916/4 gegenüber, die vom Fortgang des Bebauungsplanverfahrens abhängig sind. Die Stadt hat sich wegen der zeitlichen Ungewissheit der Ü-Gebietsfestsetzung dazu entschlossen, für den südöstlichen Ortsbereich die dort dringliche Baulandausweisung durch eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) zu regeln. Die Ausweisung von Neubauflächen beschränkt sich dabei auf die Bereiche südliche des Wieshamer Baches, die gesichert außerhalb der noch festzusetzenden Überschwemmungsgebiete liegen. Das hinsichtlich der Hochwasserverlaufs streitige Grundstück Fl.Nr. 914 nördlich des Wieshamer Baches wird unter Beachtung des Planungsverbots (§ 78 Abs. 1 WHG) als Wasserfläche / Grünfläche fest-

gesetzt und damit gemäß § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG im Hinblick auf den Hochwasserschutz von jeglicher Bebauung ausgenommen. Zudem wird dort auch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche angeordnet und für diesen Zweck dinglich gesichert.

2. Ziel der Planung

Die Stadt Grafing ist, wie viele andere Gemeinden im Großraum München, weiterhin von einer anhaltenden, sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Die Innenbereichspotentiale sind bereits durch die fortlaufende Nachverdichtung und die gezielten Aktivierungsstrategien der Stadt Grafing ausgeschöpft, so dass dort keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang mehr zur Verfügung stehen. Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre zeigt ein kontinuierliches Wachstum. 2024 hatte Grafing b. M. rund 13.940 Einwohner. Gemäß der Bevölkerungsvorberechnung werden 2039 bereits 14.740 Einwohner erwartet. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund 800 Einwohnern in den kommenden 15 Jahren.

Ein zentraler städtebaulicher Anspruch der Grafinger Stadtentwicklung ist die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die beiden Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof (Flächennutzungsplan 1985, Erläuterungsbericht Nr. 4.6). Die außenliegenden Ortsteile - wie auch Wiesham - sind nur für eine behutsame und organische Weiterentwicklung geeignet. Gerade bei den dörflichen Siedlungen kommt dem Erhalt der individuellen Siedlungs- und Gebietscharakteristik besondere Bedeutung zu.

Unter Beachtung dieses Grundsatzes wurden in der Entwicklungsplanung „Strukturkonzept Wiesham (2020)“ auch nur wenige Eignungsflächen für Neubauf Flächen bestimmt. Der südöstliche Bereich Wiesham, der durch 2 räumlich abgesetzte Wohnhäuser schon geprägt ist, ist danach für eine moderate Erweiterung als Ortsabrundung geeignet. Diese bereits durch vorhandenen Straßen / Wege erschlossenen Grundstücke stellen dann einen Lückenschluss in der städtebaulichen Ortsentwicklung dar. Die räumliche Trennung zum südlichen Ortsrand von Grafing, der besondere Bedeutung beigemessen wird, bleibt uneingeschränkt gewahrt.

In diesem Bereich befinden sich - räumlich abgesetzt zum ansonsten kompakten Siedlungsbereich von Wiesham – bereits zwei Wohngebäude (Wiesham 4 und 6). Diese Gebäude sind von der übrigen Bebauung durch den Wieshamer Bach und der Hauptstraße (bis 2017 die OD der Staatsstraße St 2080) räumlich abgesetzt. Die vormals durch die massive Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße bewirkte Trennungswirkung ist mittlerweile entfallen. Im Zuge der Ortskanalisation (2020) wurde die Straße mit verschmälelter Fahrbahn umgebaut und auch ein Gehweg errichtet. Es handelt sich lediglich um eine Auszahnung des bestehenden Ortsrandes. Trotz der Bebauungsabstände nehmen aber diese Gebäude noch am Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit teil und sind damit schon bisher dem Innenbereich zuzuordnen.

Die vorhandenen Lücken und Randbereiche im Westen und die Einbeziehung der 2 östlich angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 916/4 und 916/8 sollen nun im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Einbeziehungssatzung geregelt werden. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nur in geringen Umfang notwendig. Die Einbeziehungsflächen liegen damit an einem Ortsteil und schaffen damit die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

3.2 Nutzungen

Wiesham liegt ca. 300 m nördlich von Grafring und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Der Ort ist durch Wohnnutzungen sowie noch aktive landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Auf der Hofstelle Wiesham 8 wird auch eine gewerbliche Brennholz- und Hackschnitzelproduktion betrieben (Holzverarbeitungsbetrieb gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die Eigenart der baulichen Nutzung des Ortsteil entspricht damit einem Dorfgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO (faktisches Dorfgebiet) und prägt auch die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungsfläche. Dort ist dann künftig auch die erwartete Wohnbebauung zulässig (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist westlich durch die Hauptstraße und nördlich durch den bestehenden (ausgebauten) Feldweg entlang des Wieshamer Baches erschlossen. Über die Hauptstraße und dem dortigen Gehweg ist der Anschluss an den 200 m südlich liegenden Hauptort Grafring gewährleistet.

Die Bushaltestelle Wiesham, an der die Buslinien 422 und 9421 verkehren, befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 Metern nördlich des Areals und ermöglicht die Anbindung an die Orte Ebersberg, Kirchseeon, Wasserburg und Grafring bzw. Grafring-Bahnhof. In Ebersberg und Grafring befinden sich S-Bahn-Haltestellen. Das nur und 2,8 km entfernte Grafring-Bahnhof ist ein zentraler Bahnhofpunkt. Die Kernstadt München (Ostbahnhof) ist mit der Regionalbahn in 15 min zu erreichen.

Wiesham ist seit 2020 an die Sammelkanalisation der Stadt Grafring b.M. erschlossen. Die Bebauung im Satzungsgebiet wird an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation und an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Für die Bebauung der Parzellen 5 und 6 sind der Abwasserkanal und die Trinkwasserleitung zu verlängern, was durch einen Erschließungsvertrag (§ 11 BauGB) zu regeln ist.

Die Parzellen 3 und 4 werden über den vorhandenen Stichweg auf Fl.Nr. 917/1 erschlossen, der Bestandteil des Baugrundstückes ist.

Für den Bereich des Stichweges besteht ein Geh- und Fahrrecht für die Parzellen 1 und 2 (Fl.Nr. 916/1, 916/9) und die Parzellen 5 und 6 (Fl.Nrn. 916/4 und 916/8) gemäß Bewilligung vom 20.07.1965 und 27.06.1966 des Notars Dr. Bennio Keim in Ebersberg). Ein Leitungsrecht besteht nicht. Die Abwasser- und Trinkwasserleitungen zum Grundstück Fl.Nr. 916/ sind über das Grundstück Fl.Nr. 916/4 zu führen.

Landwirtschaft:

Durch die bestehende Landwirtschaft in der direkten Umgebung kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein.

Gewerbe:

Das Satzungsgebiet liegt in einem Abstand von 60 Meter südlich zum Brennholzproduktionsbetrieb Wiesham 8. Die dort nächstgelegene Gewerbefläche ist das Stammholzlager (Fl.Nr. 914/1) südlich der Lagerhalle, die mit Baugenehmigung vom 12.09.2023 (B-2021-4980) als Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nachträglich genehmigt wurde. Genehmigungsgrundlage (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) war die (nachträglich ergänzte) Darstellung des Lagerplatzes als Baufläche (mit der ausdrücklichen Beschränkung als Lagerfläche) in der 20. Flächennutzungsplanänderung. Dementsprechend sind dort auch (lärmintensive) Arbeiten durch die Baugenehmigung ausgeschlossen und ist die Nutzung auf die Tagzeit beschränkt. Ebenfalls

sind in der Baugenehmigung die Immissionsrichtwerte gegenüber dem Immissionsort Fl.Nr. 916/1 (Parzelle 1 der Einbeziehungssatzung) auf tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) beschränkt. Diese nächstgelegene gewerbliche Nutzung ist mit Richtwertunterschreitungen von 10 dB(A) für das Satzungsgebiet nicht lärmrelevant (vgl. Nr. 3.2.1 TA-Lärm).

Die Lagerhalle (Biomasse: Scheitholz, Hackschnitzel) auf der Fl.Nr. 915 wurde am 17.03.2010 (B:2010-11) genehmigt. Genehmigungsgrundlage war die „Einbeziehungssatzung Wiesham 2009“. Die Baugenehmigung beschränkt das Emissionsverhalten, und zwar unter Berücksichtigung des Gesamtbetriebes „Brennholzproduktion“ auf einen IRW von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts gegenüber dem Grundstück Fl.Nr. 916/1 (Parzelle 1 im Satzungsgebiet). Dabei sind die Betriebszeiten ebenfalls auf den Tagbetrieb beschränkt.

Da neben dem Brennholzbetrieb keine weiteren Vorbelastungen durch Gewerbelärm bestehen, ist durch die genannten Anforderungen sichergestellt, dass an dem nächstgelegenen Immissionsort im Satzungsgebiet die IRW der TA-Lärm von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts (und damit auch der Orientierungswerte der DIN 18005) eingehalten werden. Betriebsbeschränkungen für das Gewerbe sind damit ebenso ausgeschlossen wie Störungen der Wohnruhe im Satzungsgebiet.

Verkehr:

Die westlich am Satzungsgebiet verlaufende Hauptstraße (Wasserburger Straße) ist nach der Gesamtverkehrsuntersuchung Grafring (2022) mit 350 Kfz/Tag belastet (Prognosejahr 2035). Innerorts von Wiesham - im Straßenverlauf von Gsprait und dann Richtung Westen (Seeschneid) - beträgt die Verkehrsbelastung 1.800 Kfz/Tag. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt einheitlich 50 km/h. Beurteilungsrelevante Verkehrslärmbelastungen im Satzungsgebiet sind nicht erkennbar.

Die Bundesstraße 304 verläuft ca. 250 m nördlich von Wiesham. Der südliche Bereich von Wiesham ist nicht von den Lärmemissionen des Verkehrs (auf der Grundlage des Pegelrasters LDEN über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel) betroffen. Relevante Lärmbelastungen aus der 400 m entfernten „Ostumfahrung“ (St 2080) sind ebenfalls ausgeschlossen.

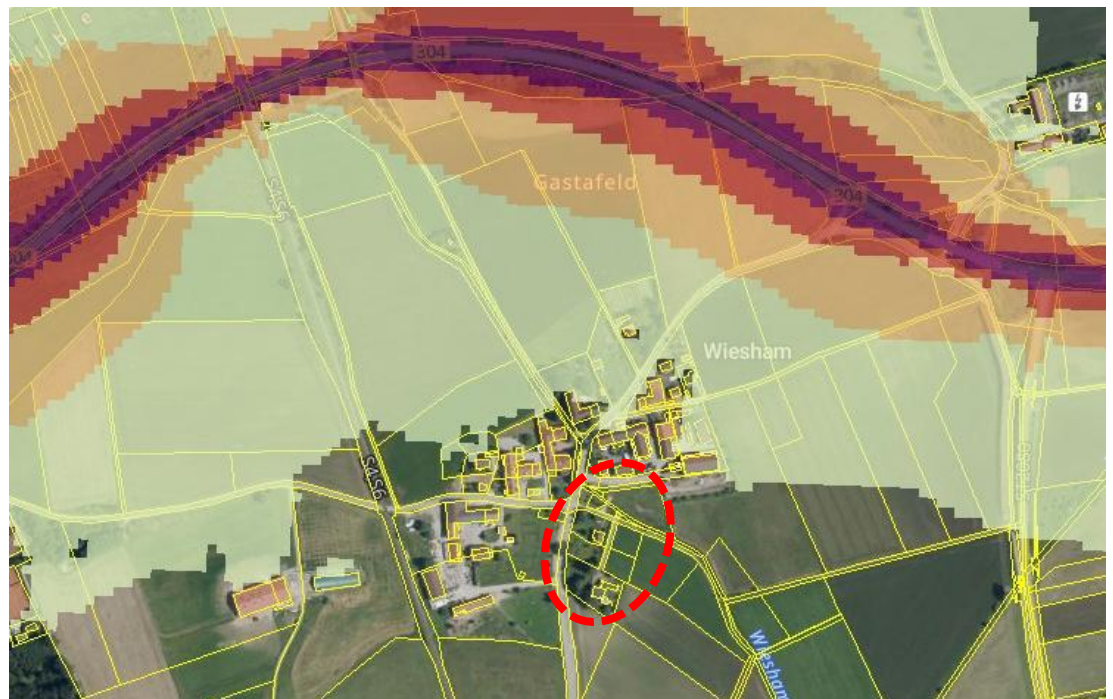


Abb. 4 Lärm an Hauptverkehrsstraßen, Pegelraster LDEN, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Flora/ Fauna, Stand 2022

3.4 Flora/ Fauna

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich wertvolle ökologische Flächen, die nachstehend aufgeführt sind:

- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.: 136286), ca. 90 m nordöstlich
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.: 1014007), ca. 20 m nordöstlich
- Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr.: 191139), ca. 300 m südöstlich
- Biotop Seeoner Bach mit Gewässerbegleitgehölz (Biotopteilfläche Nr. 7937-0040-001 und 7937-0040-002); Biotoptyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (90 %) und Unverbautes Fließgewässer, linear (10 %); ca. 230 m südwestlich
- Biotop Feldgehölze und Heckenstrukturen südlich von Asslkofen (Biotopteilfläche Nr. 7937-0035-006;
Biotoptyp: Feldgehölz, naturnah (40 %), Hecken, naturnah (30 %); Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (15 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (10 %); Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (5 %); ca. 300 m nordwestlich
- Ökokonto (ÖFK-Lfd-Nr. 200299 und 200300), ca. 130 m nordwestlich

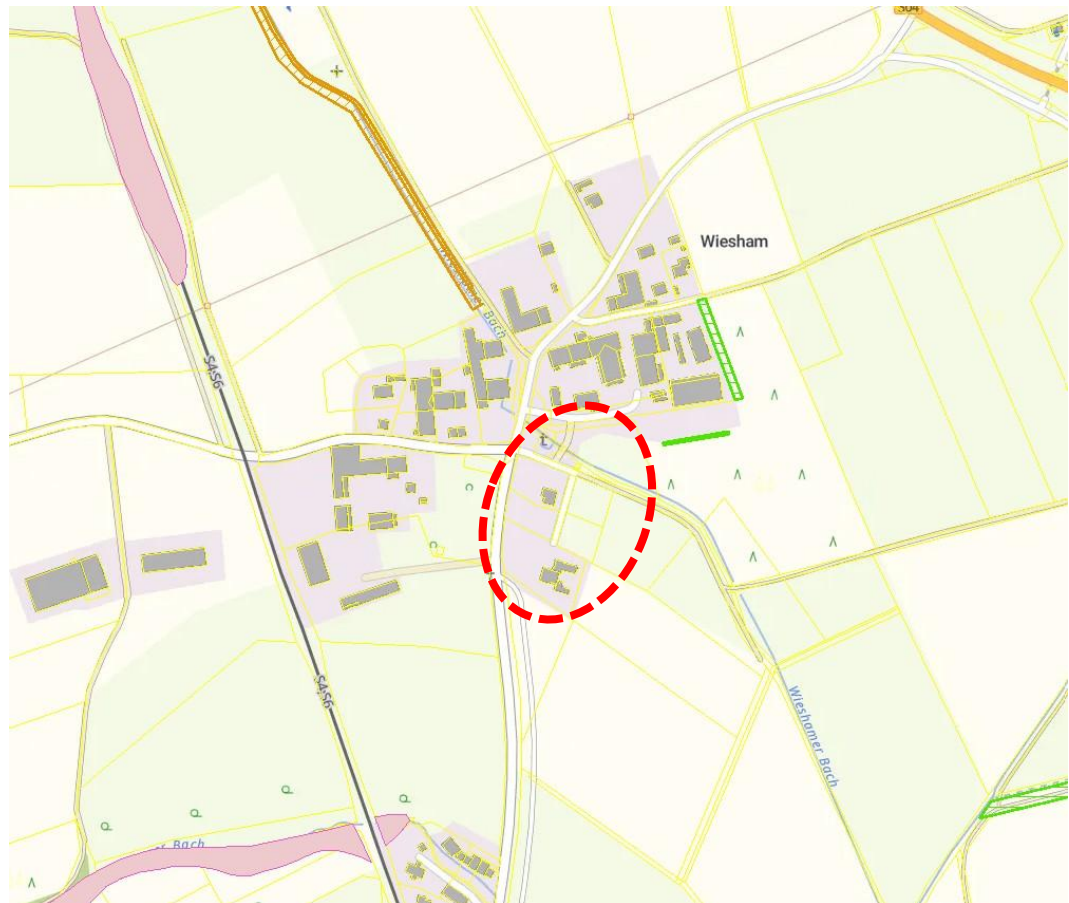


Abb. 5 Übersichtskarte Schutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 24.11.2025

3.5 Boden

3.5.1 Bodenaufbau

Nach der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) fällt der Änderungsbereich in zwei verschiedene Baugrundtypen, die wie folgt aufgelistet sind:

Standort	Baugrundtyp	Tragfähigkeit	Allgemeiner Baugrundhinweis
Im Norden	Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen	sehr gering bis gering	wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
Im Süden	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert	mittel bis hoch	lokal z. T. mäßig frostempfindlich



Abb. 6 digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 18.11.2025

Angaben zur Sickerfähigkeit des Bodengrundes liegen noch nicht vor.

3.5.2 Altlasten

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

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

3.6 Baudenkmäler

Südwestlich des Planungsgebiets, in einer Entfernung von ca. 50 Metern, befindet sich ein Bildstock (Aktennummer: D-1-75-122-33), der als Baudenkmal registriert ist. Einschränkungen durch die zusätzlichen Siedlungsflächen ergeben sich für das Denkmal nicht.



Abb. 7 Baudenkmäler (lila), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 18.11.2025

3.7 Bodendenkmäler

Der Vermutungsbereich von Bodendenkmälern ist in der Karte (Abb. 7) rot markiert dargestellt. Die Neuausweisung von Bauflächen liegen nicht innerhalb dieser Flächen.

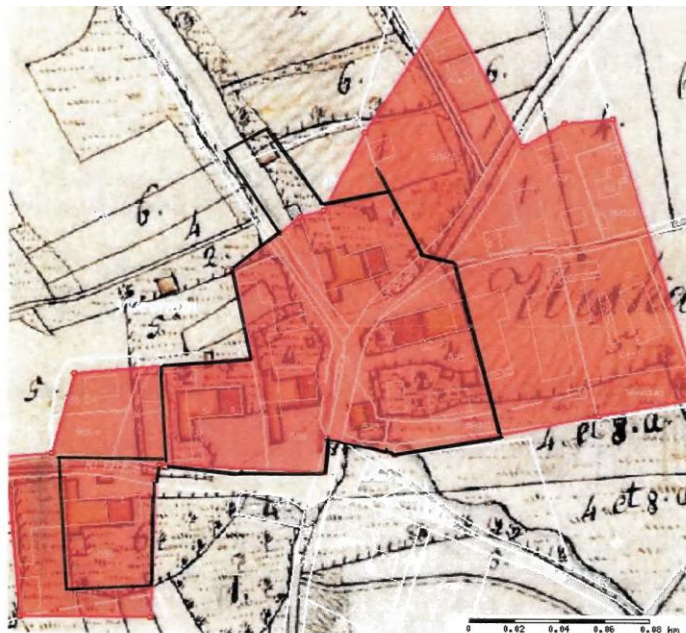


Abb. 8 Karte: Vermutungsbereich (schwarze Linie) von Bodendenkmälern

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

3.8 Wasser

Hochwasser:

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Wieshamer Bach, ein öffentliches Gewässer 3. Ordnung. Mit Verordnung des Landratsamt Ebersberg vom 07.08.2015 wurden erstmals die Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Abs. 2 WHG im Siedlungsbereich von Wiesham festgesetzt.

Im Zuge des 2. Zyklus der EG-Hochwassermanagementrichtlinie (2007/60/EG) wurde dann die Attel mit dem Nebenarm „Wieshamer Bach“ als Risikogewässer bestimmt und gelten seither als Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Die Kartierung des Hochwassergebietes ist seither alle 6 Jahre zu überprüfen.

Im Jahr 2021 wurde dann das Hochwassergebiet im gesamten Gewässerlauf des Wieshamer Baches und der Attel neu kartiert und gemäß § 76 Abs. 3 WHG i.V.m. Art. 47 BayWG) als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert (Bekanntmachung des Landratsamt Ebersberg vom 28.08.2021).



Abb. 9 Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Hellblau), Hochwassergefahrenflächen HQ100 (dunkelblau) und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (blau gestreift), ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 24.11.2025

Aktuell wird das Verordnungsverfahren für die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes in Wiesham durchgeführt, nachdem es für den gesamten Gewässerlauf der Attel schon abgeschlossen werden konnte. Die Auslegung der Überschwemmungsgebietsverordnung in den entsprechenden Karten über den Hochwasserverlauf erfolgte in der Zeit vom 13.10.2025 – 12.11.2025. Die der Neufestsetzung zugrundeliegende Karte mit der Darstellung des Überschwemmungsgebietes im Bereich von Wiesham ist nachfolgend abgedruckt

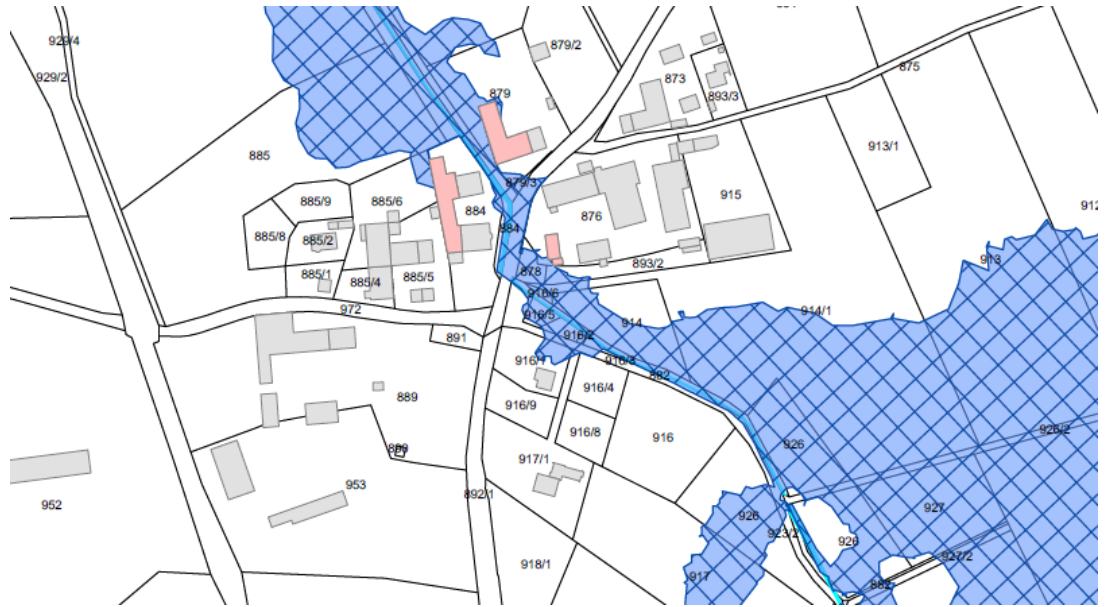


Abb. 10 Detailkarte K20 für die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 01.04.2025

Die in der Satzung festgesetzten Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG, wonach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebieten (Bauleitpläne oder Satzungen) im Außenbereich untersagt ist, wird damit beachtet.

Allein das Grundstück FI.Nr. 916/1 der Gemarkung Nettelkofen liegt im Norden ganz geringfügig im Überschwemmungsgebiet. Nach Ansicht der Stadt Grafring b.M. nimmt die Bebauung Wiesham 4 und 6 noch am Bebauungszusammenhang teil und liegt damit im Innenbereich. Dort sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG, insbesondere

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
3. und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

in der Planabwägung zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen wurden erfüllt. So liegen die Bauflächen (überbaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude) schon außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Hinzu kommt, dass für das dort geplante Wohnhaus die Höhenlage des Gebäudes festgesetzt auf 525,70 müNN und damit um 1 m höher die Hochwassergrenze. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden damit angemessen berücksichtigt, soweit überhaupt betroffen.

Berücksichtigt wurde auch die mittelbare Folgewirkung der Einbeziehungssatzung. Es erscheint nicht gänzlich ausgeschlossen, dass mit der Realisierung der Bebauung im Satzungsgebiet die nördlich angrenzende Fläche (insbesondere FI.Nr. 914 Gmkg. Nettelkofen) dann auch am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Um das Entstehen einer Baulücke und damit eines Bebauungsanspruchs (§ 34 BauGB) auszuschließen, wurden diese Flächen in das Satzungsgebiet einbezogen und werden - außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes - als Ausgleichsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Herstellung und die dauerhafte Nutzung und Erhaltung als Ausgleichsfläche wird mittels städtebaulichen Vertrag geregelt und durch Duldungs- und Unterlassungsdienstbarkeiten zugunsten der Stadt Grafring b.M. und dem Freistaat Bayern gesichert. Damit ist insoweit auch eine mögliche (mittelbare) Beeinträchtigung der Belange des Hochwasserschutzes ausgeschlossen.

Starkregenabfluss:

Bei Starkregenereignissen kann es zu starken Abflüssen entlang des Wieshamer ,Baches kommen. In der Folge sind geringfügige Geländesenken und Aufstau-Bereiche südlich des Bachs sowie nördlich des Wegs (Fl.Nr. 923/2) vorhanden. In Geländesenken kann sich zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig sammeln.



Abb. 11 Wassersensible Bereiche, Geländesenken und Aufstau-Bereiche sowie potentielle Fließwege, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 24.11.2025

Die Satzung trifft zum Schutz vor Starkregen die Festsetzung, dass die Gebäudeöffnungen 25 cm über der Geländeoberkante liegen müssen. Die Gebäude sind also konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht in die Gebäude eindringen kann.. Dafür sind die Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und –Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen zu schaffen.

Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, Stützmauern etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden (§ 37 WHG). Mit der der Neuregelung des Art. 81 BayBO 2024 ist die Ermächtigungsgrundlage für ein Verbot von Geländeänderungen entfallen. Weiterhin möglich ist gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO das Verbot für die Errichtung von Stützmauern, die gerade zur Vehrinderung einer nachbarschädlichen Ableitung von Niederschlagswasser hier auch festgesetzt wird.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung wird in der 17. Änderung des Flächennutzungsplans (genehmigt am 10.09.2024) als Mischbaufläche mit der Bezeichnung Dorfgebiet dargestellt. Die geplante Siedlungsentwicklung deckt sich umfänglich mit den Darstellung des Flächennutzungsplan.



Abb. 12 17. Änderung des rechtswirksamen FNPs (genehmigt am 10.09.2024), ohne Maßstab

4.2 Satzungen

Die Stadt Grafring verfügt über eine ganze Reihe von Satzungen, die auch im Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung Anwendung finden:

- Abstandsflächensatzung
- Dachgestaltungssatzung
- Einfriedungssatzung
- Stellplatzsatzung
- Wasserabgabesatzung (gemeindliche Trinkwasserversorgung)
- Entwässerungssatzung (Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation)

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Wiesham erfolgte bereits 2009 über die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Wiesham“ eine geringfügige Ortsabrundung, die mit der vorliegenden Planung nun auch im Südosten fortgeführt werden soll.

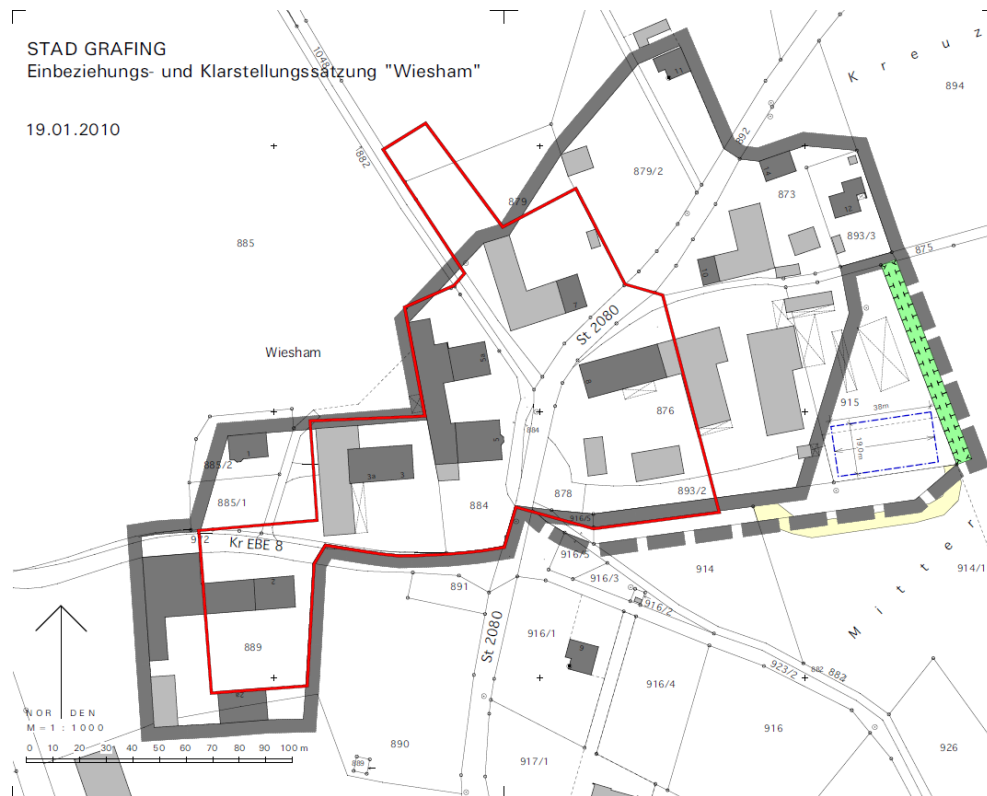


Abb. 13 Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Wiesham“ vom 19.01.2010, ohne Maßstab

4.3 Städtebauliche und materiell-rechtliche Voraussetzungen

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist vorhanden. Jedenfalls nördlich angrenzend der einzubeziehenden Fläche befindet sich bereits eine entsprechende Bebauung mit Ortsteileigenschaft. Aber auch die bereits vorhandenen Bebauung im Satzungsgebiet (Wiesham 4 und 6) nimmt nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. am Bebauungszusammenhang teil und schafft die entsprechende Grundlage für die Einbeziehung von Anschlussflächen.

Der Innenbereich wird maßvoll erweitert. Selbst wenn man die Bebauung Wiesham 4 und 6 nicht mehr dem Bebauungszusammenhang zurechnet, beträgt die Erweiterung lediglich ca. 20 V.H. des Innenbereichsgebietes.

Auch Ausschlussgründe gemäß § 34 Abs. 5 BauGB bestehen nicht:

- Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt auf der räumlichen Grundlage der informellen Entwicklungsplanung (2020) und dem isoliert für den Bereich Wiesham geänderten Flächennutzungsplan (2023). Damit ist die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch bezüglich des Gesamtortes, gewährleistet (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Die Verpflichtung zur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt auch zur sinngemäßen Anwendung des § 1 Abs. 4 BauGB über die Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Entsprechende Relevanz haben aufgrund der geringen raumordnerischen Wirkung von Satzungen aber nur kleinteilig definierte

nierte Ziele, wie der im Bereich des Plangebietes liegende regionale Grünzug gemäß Z.4.6.1. LEP. Gemäß II Z 4.6.1 ist die Siedlungsentwicklung in regionalen Grünzügen streng auf diejenigen Siedlungsgebiete beschränkt, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das wird mit der vollständigen Übereinstimmung mit dem Darstellungen des Flächennutzungsplan hier gewährleistet.

- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

Bodenrechtlich relevante Spannungen und negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB entfällt. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

5. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung folgen den Ergebnissen der Strukturuntersuchung von 2020 zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Wiesham und dessen Ortsabrundung nach Südosten. So ist der Baubestand im Südosten von deutlich kleineren Kubaturen geprägt als der sonstige Ortsteil. Dies wird auch durch die Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung fortgeführt.

5.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen i.V.m. mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche wird die Anordnung und Körnung der zukünftigen Hauptgebäude entsprechend der prägenden Bebauungsstruktur geregelt. Am südlichen Ortseingang können zwei Gebäude mit je 130 m² errichtet werden, auf den übrigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen sind Gebäude mit einer Grundfläche von 170 m² zulässig.

Je Wohngebäude werden max. 3 Wohneinheiten festgesetzt. Zusammen mit der Beschränkung der Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 wird eine übermäßig intensive Nutzung einschließlich der damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der dörfliche Ortscharakter mit großen Freiflächen bleibt so gewahrt.

Der Zufahrtsbereich (GFL-Fläche) auf der Fl. Nr. 917 bleibt bei der Ermittlung der Gesamt-GRZ unberücksichtigt. Bei sog. Hammergrundstücken zählen solche Zufahrten nicht zum Bauland i.S.d. § 19 BauNVO, auch wenn sie Teil des Buchgrundstückes sind. Sie werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht angerechnet.

Die Höhenentwicklung wird auf eine Wandhöhe von 6,3 m begrenzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Entsprechend der Umgebung kann so jedes Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden und ermöglicht eine Nutzung des Dachraumes.

Die Höhenbezugspunkte orientieren sich an der mittleren Höhenlage innerhalb des Baufensters. Die Höhenlage der Gebäude spiegelt den natürlichen Geländeverlauf mit dem Gefälle zum Bachlauf im Norden wieder. Auch bei der Gartengestaltung ist das natürliche Gelände möglichst zu erhalten. Stützmauern sind unzulässig.

Bis auf ein Gebäude im Ort ist die übrige Dachlandschaft ruhig. Dies soll auch im Südosten so fortgeführt werden. Daher sind Dachaufbauten (wie Quer-/Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte unzulässig.

Entsprechend des örtlichen Grundsatzbeschlusses ist Möglichkeit einer Solarpflicht zu prüfen. Aufgrund der Bebauungsstruktur und örtlichen Situation ist die Solarnutzung zweckmäßig und wird im Interesse des Klimaschutzes als Verpflichtung festgesetzt. Das Gebot zur Errichtung von Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern von Hauptgebäuden deckt sich zugleich mit der gewünschten ruhigen Dachlandschaft.

Entsprechend der Zufahrtsmöglichkeiten und der Lage der Grundstücke werden Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Auf den Parzellen 5 und 6 sind Garagen möglichst in die Gebäude zu integrieren, um einer Zergliederung am Ortsrand entgegenzuwirken. Dort wurde deshalb auf die Festsetzung von gesonderten Bauflächen für Garagen verzichtet und ausreichend große Bauflächen (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt. Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der ausgebaute Feldweg (Fl.Nr. 923/2) parallel zum Wieshamer Bach ist mit einer Breite von 4,30 m - 4,60 m grundsätzlich ausreichend für die verkehrliche Erschließung. Um aber einen Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und eine ungehinderte Benutzung durch Feuerwehrfahrzeuge (etwa bei abgestellten Fahrzeugen) sicherzustellen, ist eine Verbreiterung auf 5 – 5,50 m erforderlich. Hierfür sind geringfügige Flächen der Fl. Nrn. 916/1 und 916/4 abzutreten.

Die Hauptstraße im Westen macht von Süden kommende eine leichte Kurve nach Osten. Entlang der Hauptstraße verläuft auf der Ostseite der Gehweg. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Zufahrt auf die an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke für die Fl. Nrn. 916/1 und 917/1 beschränkt. So können etwaige Verkehrsgefährdungen durch Rückwärts-Ausparken in diesen Abschnitten verhindert werden.

5.2.2 Belange der Feuerwehr

Die Baugrundstücke können so bebaut werden, dass alle Gebäudezugänge innerhalb eines Abstandes von max. 50 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Norden oder im Westen liegen, die für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Parzelle 4 ist mehr als 80 m von der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden entfernt. Von der Hauptstraße (Wasserburger Straße) liegt der Bauraum in einem Abstand von 30 – 55 m. Bei einer Grundstücksteilung für Parzelle 3 oder der Ausnutzung des Bauraums an der östlichen Seite müssen dann auf dem Grundstück (Fl. Nr. 917/1) zusätzlich Bewegungs- und Auf-

stellflächen für die Feuerwehr entsprechend. der Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden. Dies ist hinsichtlich der Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz gemäß Art. 5 BayBO im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen nicht gegeben.

5.2.3 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigen und Sickerrohre versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden kann.

5.3 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.3.1 *Grünordnung*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich etliche Bestandsgehölze. Soweit möglich werden diese zum Erhalt festgesetzt, um die ökologische und klimatische Funktion zu wahren. Es handelt sich hierbei um eine Wald-Kiefer auf der Fl.-Nr. 916/1, eine Linde, eine Blut-Buche sowie eine Gruppe aus drei großen Rot-Fichten auf der Fl.-Nr. 917/1. Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt wird die das Flurstück Nr. 917/1 im Westen und Süden umgebende Rot-Buchen-Hecke. Ergänzend hierzu werden entlang der Straßen zu pflanzende Bäume festgesetzt, um den Straßenraum gestalterisch zu fassen und auch langfristig ein gleichbleibendes Grünvolumen zu sichern. Zusätzlich ist pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, um eine ausreichende und dorftypische Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, die ökologischen Funktionen zu erfüllen und positive Wirkungen auf das Kleinklima zu erreichen.

Die im Westen und Süden der Fl.-Nr. 917/1 bestehende Ortsrandeingrünung wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ergänzt. Im Übergang zur freien Landschaft sind autochthone Gehölze zu verwenden.

5.3.2 *Eingriffs- / Ausgleichsregelung*

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 34 Abs.

5 Satz 4 BauGB regelt dazu die Anwendbarkeit der §§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Der naturschutzrechtliche Eingriff ist damit in der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung dient. Es handelt sich dabei aber um eine Orientierungshilfe zur methodischen Ermittlung des Ausgleichsumfangs. Im Rahmen der Planungshoheit sind deshalb Abweichungen zum Leitfaden zulässig.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden (§ 15 BNatSchG)

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen und einer Ortsbegehung am 10.12.2025.

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 Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5), mittel (Wertpunkte 6 bis 10) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Eingriffsfläche werden die Grundstücke Fl.-Nrn. 916/1, 916/4, 916/8, 916/9, 916/10, 916/11 und 917/1, Gemarkung Wiesham, zugrunde gelegt mit einer amtlichen Fläche von zusammen 6.981 m².

Es handelt sich dabei um die Bauflächen sowie die Flächen für die innere Erschließung (Stichzufahrt Fl.Nr. 917/1 / GFL) und die Ortsrandeingrünung. Unberücksichtigt bleiben bereits vorhandene Verkehrsflächen (Hauptstraße Fl.Nr. 892/1, Feldweg Fl.Nr. 923/2) und die Gewässer- / Grünflächen nördlich des Feldwegs (Fl.-Nr. 923/2), welche nicht überplant werden bzw. als Ausgleich dienen sollen.

Unberücksichtigt bleibt vorerst (bei der Ermittlung) die entscheidende Frage über die Bereichszuordnung der Bebauung auf Fl.Nrn. 916/1 (Wiesham 6) und Fl.Nr. 917/1 (Wiesham 4). Die Stadt Grafring b.M. geht davon aus, dass diese Bebauung noch dem Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) zugehört und insoweit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht. Das betrifft jedoch nicht sämtliche Flächen der jeweiligen Grundstücke. Aber selbst im Falle einer Außenbereichszuordnung sind die zulässigerweise bereits bebauten Bereiche von der Ausgleichspflicht ausgenommen. Dieser Umstand wird dann im Schritt 3 erläutert und berücksichtigt.

Beim Ausgangszustand der Eingriffsfläche handelt es sich um:

Biotop-/Nutzungstyp		WP	Fläche in m²
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Parzelle 5 und 6)		2	1.978
P21 Strukturarme Privatgärten (Parzelle 1 und 2)		5	2.087
P22 Strukturreiche Privatgärten Parzelle 3 und 4)		7	2.600
V11 Verkehrsfläche versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke) (Stichzufahrt / GFL-Fläche)		0	264

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.

In der Regel entspricht die Eingriffsschwere der festgesetzten GRZ. Sofern keine GRZ festgesetzt wird, kann aus der festgesetzten Grundfläche die Eingriffsschwere abgeleitet werden. Im vorliegenden Fall entspricht die festgesetzte GR für die Hauptnutzung einer GRZ/Eingriffsschwere von 0,15.

Bei der Bezugnahme auf die festgesetzte GR wird unterstellt, dass die Überschreitung der GR durch Nebenanlagen innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt. Das ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf eine Überschreitung um 50 v.H. der GR beschränkt. Diese Obergrenze ist aber im Satzungsgebiet mit seinen großen Grundstücken (und damit niedrigen GRZ) nicht ausreichend. In B.2.1 wird deshalb eine weitergehende Überschreitungsregelung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) getroffen, die Überschreitungen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 erlaubt

Für die Parzellen 1, 2, 5 und 6 wird der höchstzulässige Versiegelungsfaktor für Haupt- und Nebenanlagen von 0,35 als Eingriffsfaktor herangezogen. Für die Parzelle 3 und 4 sind die Besonderheiten eines einheitlichen Grundstücks mit gemeinsamer Zufahrt / Zuwegung zu berücksichtigen. Die Hauptzufahrt erfolgt dort auch über die schon vorhandenen Stichzufahrt (GFL-Fläche)

Für die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nr. 916/1 (Parzelle 1) und 917/4 (Parzelle 4) wird der bereits zulässige bzw. bereits erfolgte Eingriff (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) in Abzug gebracht.

Grundstück	Grundstücksfläche	Versiegelungsfaktor	Versiegelungsfläche	Abzug Baubestand	Eingriffsfläche
Parzelle 1	1195 m ² (**)	0,35	418 m ²	418 m ²	0
Parzelle 2	864 m ²	0,35	302 m ²	-	302 m ²
Parzelle 3 + 4	2600 m ² (*)	0,25	650 m ²	650 m ²	0
Parzelle 5	1001 m ²	0,35	350 m ²	-	350 m ²
Parzelle 6	1.035 m ²	0,35	362 m ²	-	362 m ²

(*) Das Grundstück hat eine Größe von 2861 m². Nach Abzug der Stichzufahrt mit 264 m² beträgt das Bauland 2.600 m²

(**) Das Grundstück hat eine Größe von 1.220 m². Nach Abzug der geplanten Straßenverbreiterung verbleibt eine Baulandfläche von 1.195 m²

Bei Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen außerhalb von Baugebieten, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen), ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Für die gegenständliche Planung ist ein **Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 für die Verkehrsfläche** (GFL und Erschließungsstraße im Norden) gerechtfertigt, da diese Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und auch in ihrem Ausbauzustand unverändert bleiben werden. Allein der nördliche Feldweg soll um max. 1 m verbreitert werden (ca. 25 m²).

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 festgesetzt:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke,
- Verbot von Stützmauern
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da etwa die Hälfte der Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens umgesetzt werden, wäre ein Planungsfaktor von 10 % gerechtfertigt. Auf den Abzug eines Planungsfaktor wird berücksichtigt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbildes bei der Eingriffsermittlung angemessen zu berücksichtigen

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ausgangszustand		Eingriff				Ausgleichsbedarf
Biotopnutzungstyp	Wertpunkte		Eingriffsschwere	Fläche	Planungsfaktor	in Wertpunkten
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsfläche (Verbreiterung)	1	25	-	50
A21 strukturarme Privatgärten	5	Parzelle 1	0,35	0	-	0
A21 strukturarme Privatgärten	5	Parzelle 2	0,35	864	-	1512
A22 strukturreiche Privatgärten	7	Parzelle 3 + 4	0,25	0	-	0
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Parzelle 5	0,35	1.001	-	700
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Parzelle 6	0,35	1.035	-	725
V11 Verkehrsfläche versiegelt	0	Verkehrsfläche	0	264	-	0

Besonderheiten:

Parzelle 2:

Nach Rechtsauffassung der Stadt nehmen die vorhandenen Gebäude Wiesham 4 und 6 am Bebauungszusammenhang von Wiesham teil. Die trennende Wirkung der Hauptstraße gegenüber dem nordwestlichen Siedlungsbereich ist entfallen. In der Folge ist auch die Fläche zwischen Wiesham 4 und 6 eine „Baulücke“ und nach § 34 BauGB bereits bebaubar. Mit der Satzung werden zwar überbaubare Flächen festgesetzt, die über diese Baulücke hinausgehen. Der zulässige Umfang der Bebauung (GR 130 m²) geht aber nicht über den bestehenden Bebauungsanspruch hinaus. Der zusätzliche Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf die Garagen, Stellplätze und Zufahrten, die durch die Satzung ermöglicht werden. Dieser geringe zusätzliche Eingriff ist aber durch grünordnerische Maßnahmen auf dem Baugrund-

stücke selbst auszugleichen (vgl. vereinfachte Vorgehensweise, Nr. 3.2.1 des Leitfadens). Für diese Bebauung wird deshalb auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Parzelle 3 + 4 :

Die dortige Baufläche Parzelle 3 liegt gesichert außerhalb des Bebauungszusammenhangs; der dadurch bewirkte Eingriff wird damit von der Satzung begründet. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass das Grundstück schon sehr intensiv bebaut ist, vor allem mit sehr umfangreichen Nebengebäuden und Hof- / Fahrflächen. Das Grundstück mit 2.861 m² hat abzüglich der Stichzufahrt (264 m²) eine Größe von 2.600 m², das derzeit mit Hauptgebäuden und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) von knapp 700 m² bereits bebaut / versiegelt ist.

Die Satzung erlaubt eine Bebauung mit 2 Gebäuden (130 m² + 170 m²) und Garagenflächen (100 m²). Die Überschreitungsregelung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für eine GRZ von 0,35 betrachtet das Gesamtgrundstück, geht aber hier über das erforderliche hinaus. Ausreichend ist bei diesem übergroßen Grundstück und einer einheitlichen Zufahrt eine Gesamt-GRZ von 0,25 und damit 650 m² (hier ist die Festsetzung B.2.1 noch zu ändern). Die zulässige Gesamtbebauung geht damit nicht über die vorhandene Bebauung bzw. über die bereits zulässige Bebauung (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB hinaus. Ein Ausgleichsbedarf wird deshalb nicht erkannt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Bereichszuordnung und des bereits erfolgten oder bereits zulässigen Eingriffs (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) besteht für die Parzellen 1, 2, 3 und 4 kein Eingriffserfordernis.

Der Ausgleichsflächenbedarf ist beschränkt auf die Parzellen 5 und 6 mit insgesamt 1.425 Wertpunkten.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenkonzept)



Abb. 14 Blick von Südwesten auf die geplante Ausgleichsfläche am 10.12.2025; Quelle PV München

Der Ausgleich für den durch die Einbeziehungssatzung verursachten Eingriff soll auf der Fl.Nr. 914 erbracht werden.

Schritt 5:**Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche konnte am 10.12.2025 jahreszeitbedingt nicht eindeutig bestimmt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass es sich um den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrjährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %) handeln könnte. Diesem BNT wird mit 7 Wertpunkten ein mittlerer Wert zu geordnet. Als Anhaltspunkt für diese Einschätzung dient unter anderem die Aussage der Stadt Grafing, dass die Fl.-Nr. 914 aus Anlass der Auseinandersetzung über die Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet schon längere Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Ausgangszustand der Sukzession war augenscheinlich (extensives) Grünland.

Als Zielzustand wird der BNT 214 angestrebt: die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünland. Durch die geplante Maßnahme kann eine Aufwertung um 3 Wertpunkte je Quadratmeter erfolgen. Somit werden ca. 475 m² für den Ausgleich des Eingriffs benötigt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5 in der
Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Schritt 4					5	Ergebnis
Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m ²	Endzustand	WP	Time-lag	Ausgleichsumfang
G215 Mäßig extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	475	G214 - Artenreiches Extensivgrünland	12	2	1425

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 914 der Gemarkung Nettelkofen innerhalb der in der Satzung festgesetzten Teilfläche erbracht. Der Ausgleichsbedarf von 1425 Wertpunkten kann dort ausgeglichen werden. Es handelt sich um eine Maßnahme, die sich günstig mit dem Gewässerentwicklungskonzept für den Wieshamer Bach verbinden lässt.

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

Die Ausgleichsfläche wird vor dem Satzungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) und die dauerhafte Erhaltung dinglich gesichert (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt und dem Freistaat Bayern).

5.3.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein

können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem werden durch die Aufstellung dieser Satzung neue Flächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Ein Schutzbedarf spezieller Arten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Wiesenbrüter wie Feldlerche oder Kiebitz dürften auch nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde von der Planung nicht betroffen sein, da die neu geplanten Gebäude auf den Fl.-Nrn. 916/4 und 916/8 nicht weiter in die Landschaft ragen als die bereits bestehenden Gebäude.

Das Gebäude auf der Fl.-Nr. 916/1 ist vor Abriss durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen hin zu untersuchen.

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind das betreffende Gehölz oder dergleichen vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Sachkundigen auf bewohnende Arten und deren Lebensstätten hin zu überprüfen.

Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen/des Abbruchs vorzulegen. Sollten während der Arbeiten besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

5.4 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 10.940 m ²
▪ Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	1.870 m ²
▪ Max. zulässig Grundflächen (GR)	940 m ²
▪ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 475 m ²
▪ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Erhalt von Bestandsgehölzen	ca. 1.015 m ²

Stadt Grafring b. München, den

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister