

Umweltbezogene Stellungnahmen

Sitzung des Bau- und Werkausschusses
am 16.12.2025, TOP 6

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen folgende **Stellungnahmen** ein:

1. Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung,
2. Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde,
3. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
6. Bay. Landesamt für Denkmalpflege
7. Industrie- und Handelskammer

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

2.1 Landratsamt Ebersberg, Bauverwaltung, Schr: 12.11.2025, Az.: P-2025-1991

Zu dem Bauleitplanverfahren >Erlass der Einbeziehungssatzung Straußdorf "Grafinger Straße West" für einen Teilbereich der Fl. Nr. 67, nördlich der Moosstraße und zur Änderung des einfachen Bebauungsplanes "Ortskern Straußdorf" für das Grundstück Fl. Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 5, Straußdorf)" in der Fassung vom 24.06.2025< nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Hinweis auf Schreibfehler:
Begründung, Seite 3, Ende des 5. Absatzes: Grundlage statt "Grundalge"
Begründung, Seite 4, Buchstabe b Anfang des 3. Absatzes: Wohnhauses statt "Wohnhaues"
- Redaktioneller Hinweis: Wir bitten den Bauraum auch in Nord-Süd-Richtung zu vermaßen.

In der nachfolgenden **Diskussion** erkundigte sich ein Ausschussmitglied nach den Auswirkungen des Bauvorhabens auf den umliegenden Bereich bzw. ob sodann unter Umständen weitere Bauvorhaben im Außenbereich möglich sind. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass dieser „Domino-Effekt“ hier bedacht wurde. Dieser Effekt würde aber allein auf dem Baugrundstück selbst entstehen für den Bereich zwischen dem geplanten Haus und der Hofstelle. Diese Fläche wäre dann in der Folgewirkung (nach Errichtung des Wohnhauses) eine Baulücke i.S.d. § 34 BauGB. Um das auszuschließen, wird für diesen Bereich der einfache Bebauungsplan geändert und dort eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Damit können weiterhin landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden, aber keine weitere Wohnbebauung. Zu den umliegenden Häusern gibt es keine Baulückenentwicklungen und somit ist es auch nicht möglich, weiteres Bauland aus der Realisierung dieses Bauvorhabens herzuleiten.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die Schreibfehler werden korrigiert.

Aus Gründen der Normbestimmtheit wird auch die Maßangabe (Maßkette) der Längsseite des Bauraums festgesetzt.

2.2 Untere Naturschutzbehörde, vom 12.11.2025, Az.: P2025-1991

Zu der vorgelegten Planung nehmen wir aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, BayStMLU vom Januar 2021 im Regelverfahren. Es ist lediglich der Bereich der Ergänzungssatzung zu bilanzieren, da die Eingriffsregelung im Bereich des bestehenden und zu ändernden Bebauungsplanes keine Anwendung findet.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst 2.196 m², hiervon werden 567 m² als Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen sind bereits dem Innenbereich bzw. dem BPlan zugewiesen. Da die GRZ in diesem Fall die Beeinträchtigungsintensität nicht wiedergibt, wurde für die Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors die maximal bebaubare Grundfläche von 160m² in Relation zum Bauland von 567m² herangezogen. Dies ergibt einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,28. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis mit diesem Vorgehen.

1.1. Planungsfaktor und Kompensationsbedarf

1.1.1. Planungsfaktor

Es wird ein Planungsfaktor von 5% herangezogen. Mit der Vorgehensweise zur Berechnung der Höhe des Planungsfaktors besteht Einverständnis.

Für den Planungsfaktor können ausschließlich Maßnahmen herangezogen werden, die rechtlich verbindlich gesichert werden (z.B. über die Festsetzungen) und nicht bereits rechtlich erforderlich sind.

Die Maßnahme 1 „Schaffung kompakter Siedlungsräume...“ ist laut Leitfaden eine vorbereitende Vermeidungsmaßnahme auf FNP-Ebene, daher wird um eine ausführlichere Begründung gebeten, weshalb diese Maßnahme auf Ebene der Einbeziehungssatzung angerechnet wird, obwohl im FNP dieser Bereich als „Hausgarten“ dargestellt ist.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung seit 1.10.2025 über das Außerkrafttreten von Satzungen über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Art. 81 Abs. 3, Art. 83 BayBO) und der daraus resultierenden Betroffenheit von grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung 8.2 aufgrund des fehlenden städtebaulichen Konzepts ggf. nicht vollziehbar sein wird.

Zugleich handelt es sich hierbei um eine Vermeidungsmaßnahme zur Reduktion des Eingriffs, welche für den Planungsfaktor herangezogen wird. Es wird auf das Schreiben des Bauamtes Landratsamt Ebersberg vom 19.09.2025 verwiesen und darum gebeten die Festsetzung entsprechend zu konkretisieren und städtebaulich zu begründen. Sollten Unsicherheiten über Vollziehbarkeit von grünordnerischen Festsetzungen bestehen, wird darum gebeten aktiv mit der Bitte um Klärung an die Untere Bauaufsichtsbehörde heranzutreten. Für die Belange des Naturschutzes sind in diesem Zusammenhang insbesondere jene Festsetzungen von Bedeutung, welche als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs und somit zur Reduktion des Planungsfaktors herangezogen werden sollen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird als Vermeidungsmaßnahme hinzugezogen, jedoch sind aktuell keine naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen vorgesehen, stattdessen

wird auf die Einhaltung der NWFreiV verwiesen (s. Hinweis 13.3 und Begründung 5.3), daher kann die Anrechnung auf den Planungsfaktor nicht nachvollzogen werden.

Es wird darum gebeten die Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen, ob diese als Planungsfaktor angerechnet werden können und ggf. zu erläutern und den entsprechenden vollziehbaren Festsetzungen zuzuordnen.

1.1.2. Kompensationsbedarf

Bei der Überprüfung der Berechnung des Ausgleichsbedarfs durch die uNB wird ein Kompensationsbedarf von 1.508 WP erforderlich (5% Abzug für den Planungsfaktor wurde vorbehalten eingerechnet). Laut Begründung ist ein Bedarf von 1.532 WP erforderlich. Es wird darum gebeten die Bilanzierung zu überprüfen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild werden verbal-argumentativ 268 WP aufgeschlagen. Diesbezüglich bestehen Seitens der uNB keine Einwände, die Begründung ist nachvollziehbar dargelegt.

Es ist wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt 1.800 WP ermittelt. Es wird darum gebeten diesen nach Prüfung der o.g. Punkte ggf. anzupassen.

1.2. Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsumfang

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 67 Gem. Straußdorf ist geplant auf 800m² mit dem Ausgangszustand BNT G211 (6WP/m²) einen Streuobstbestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland zu entwickeln (BNT B432, 10 WP/m²) und somit den Streuobstbestand auf den angrenzenden Flächen zu erweitern. Grundsätzlich wird die Erweiterung des bestehenden Streuobstbestands und die Entwicklung verschiedener Altersstrukturen seitens der uNB befürwortet. Es können jedoch nur Flächen als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden, die eine ökologische Aufwertung bewirken. Daher wird darum gebeten, Bereiche auf den Ausgleichsflächen, die bereits mit Gehölzen bestockt sind in der Planung rechnerisch nicht zu bilanzieren oder herauszunehmen.

Bei der Berechnung des Kompensationsumfangs wird ein Timelag von 1,75 WP abgeschlagen. Der Abschlag des Timelags ist nicht nachvollziehbar, da bei dem BNT B432 bei einer Entwicklungszeit von 26-49Jahren 1 WP laut Biotopwertliste abgeschlagen werden kann.

Weiterhin fehlen Angaben zur Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche. Es wird darum gebeten entsprechende Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (u.a. Anzahl Obstbäume, Pflanzabstände, Baumarten, Pflanzqualität: Hochstämme und Pflanzgrößen, Wässern der Bäume bei Trockenheit, 2-3-schürige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung, kein PSM-Einsatz, etc.) in die Satzung zu integrieren und vertraglich festzulegen.

Es wird darum gebeten die Ausgleichsmaßnahmen und -bilanzierung zu überarbeiten und ggf. anzupassen.

2. Artenschutz

Es wird darum gebeten den Hinweis 12.4 zu konkretisieren, da das Verbot des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sich nicht ausschließlich auf Rodungen, sondern auch auf das Schneiden von Gehölzen bezieht. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Gehölzschnittmaßnahmen und Fällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchzuführen (§39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

3. Grünordnung:

Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmen wird auf Punkt 2.1.1 Abs. 3 dieser Stellungnahme verwiesen. Weiterhin wird darum gebeten aus den Hinweisen 12.3. den Strauch *Cornus sanguinea* zu streichen, da dieser sich in der Regel von alleine etabliert.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Zu 1.1.1 (Planungsfaktor)

Gemäß Nr. 3.3.1 des „Leitfadens 2021“ kann der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf um einen Ausgleichsfaktor bis zu 20 % reduziert werden. Maßgeblich sind dabei Maßnahmen nach Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens.

Wie von der Untere Naturschutzbehörde zutreffend dargelegt wurde, ist die Vermeidungsmaßnahme „Schaffung kompakter Siedlungsräume“ nur für die vorbereitende Bauleitplanung (dem Flächennutzungsplan) maßgeblich. Sie entfällt damit für das vorliegenden Satzungsverfahren und wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Es bleiben zwar noch Vermeidungsmaßnahmen nach Anlage 2 Tab. 2.2 des Leitfadens:

- **So erfolgt die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme unmittelbar am Bebauungsrand mit dem Zweck, damit gleichzeitig die dort noch vorhandene Obstwiese zu erhalten und zu entwickeln. Dazu werden auch ergänzende Flächen als Grünflächen festgesetzt, die damit - über den Ausgleichsbedarf hinaus - den Erhalt der Obstwiese sichern und fördern.**

Dabei bestehen seitens der Stadt keine Zweifel, dass die Regelung des Pflanzgebots nach B.8.2 in rechtmäßiger Weise erfolgt. Als Ermächtigungsnorm, steht hier § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Verfügung. Festsetzungszweck ist die Gestaltung des Landschaftsbildes und damit ein ortsplannerischer Anlass. Das bestätigt sich auch dadurch, dass der Flächennutzungsplan dieses Ortsrandeingrünung darstellt und die Satzung hier dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) folgt. Nicht die Gestaltung des Ortsbildes (Art. 81 BayBO) ist der Festsetzungszweck, sondern die Gestaltung des Landschaftsbildes am städtebaulich sensiblen Ortsrand.

- **Hinzu kommt die Verpflichtung für versickerungsfähige Beläge von Wegen, Zugängen und Stellplätze (Festsetzung B.6).**
- **Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers als erwähnte Vermeidungsmaßnahme ist zu ergänzen, dass eine Einleitung in den Abwasserkanal (= reiner Schmutzwasserkanal) und auch in den Straßenentwässerungskanal für Neubauvorhaben rechtlich ausgeschlossen ist (Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M.), ohne dass es dazu einer Festsetzung bedarf. Das Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist damit gesichert flächenhaft über geeignete Oberbodenschichten zu beseitigen, was durch Sickermulden zu erfolgen hat. Das wird durch den Verweis auf § 3 Abs. 1 NwFreiV klargestellt (Rechtsfolgeverweis).**

Ungeachtet dessen ist aber angesichts der geringen Größe des Plangebietes festzustellen, dass diese Vermeidungsmaßnahme keine substanzielle Minimierung der Auswirkungen auf Arten und Lebensräume bewirken. Das gilt umso mehr, als gerade im Bereich des Baulands eine größere Strauchgruppe beseitigt werden muss und damit potentielle Lebensräume beseitigt werden, für die die erwähnten Vermeidungsmaßnahmen wirkungslos sind. Von der Berücksichtigung eines Planungsfaktors wird aus diesen Gründen in Gänze abgesehen.

Zu 1.1.2 Kompensationsbedarf

Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 1532 WP liegt eine irrtümlich verwendete Größe der Eingriffsfläche von 576 m² (anstatt richtig 567 m²) zu Grunde. Nach Verzicht auf die Anwendung eines Planungsfaktors ergibt sich aber ohnehin ein geänderter Ausgleichsflächenbedarf

Ausgleichsflächenbedarf (neu)

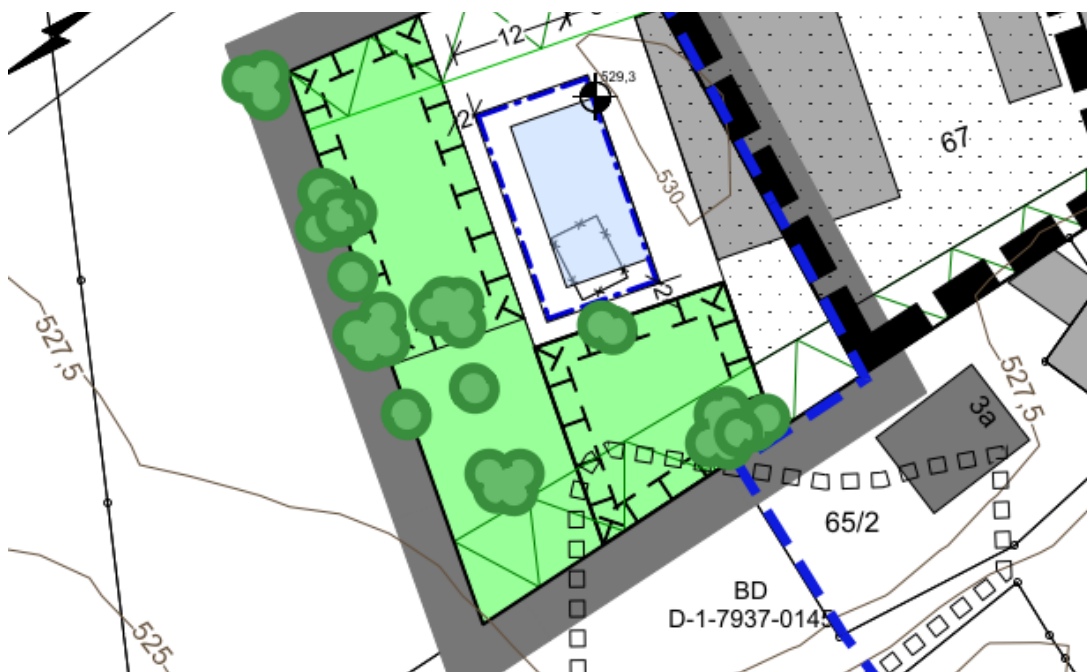
Bewertung nach Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsschwere (GRZ)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
mittlere Bedeutung Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standort-gerechten Arten, mittlere Ausprägung (BNT B212)	10	567	0,28	entfällt	1.587

Unter Berücksichtigung des verbal-argumentativ ermittelten Aufschlags für die hier besonders erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (ca. 260 WP) ergibt sich damit ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.850 WP

Zu 1.2. Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht. Dort werden auf den angrenzenden Flächen des Baugrundstücks FI.Nr. 67 zwei zusammen 800 m² große Ausgleichsflächen festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen befinden sich bereits Obstbäume, aber größtenteils sehr junger Ausprägung. Der Baumbestand ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die entsprechenden Flächen mit vorhandenem Baumbestand (180 m²) werden entsprechend der naturschutzfachlichen Stellungnahme bei der Ausgleichsermittlung in Abzug gebracht. Somit verbleibt innerhalb der Ausgleichsfläche eine aufwertbare Fläche von 620 m².



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

Trotz der deutlich geringeren Größe der noch aufwertbaren und damit für den Ausgleich anrechenbaren Flächen (620 m²) ergibt sich aufgrund des auf 1 WP reduzierten Zeit-Abschlags im Ergebnis eine nur minimale Änderung des Ausgleichsumfangs auf 1.860 Wertpunkten.

Der durch den Wegfall des Planungsfaktors geringfügig erhöhte Ausgleichsbedarf von 1850 WP wird damit erfüllt.

Die Ausgleichsflächenbilanzierung in der Begründung wird entsprechend geändert

Erfüllung des Ausgleichsbedarfs:

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird die Herstellung und die dauerhafte Erhaltung und Pflege durch städtebaulichen Vertrag geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB; § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und dinglich zugunsten der Stadt Grafing b. M. und dem Landratsamt Ebersberg (beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) für diesen Zweck gesichert.

Die vertragliche Sicherung tritt anstelle einer satzungsrechtlichen Sicherung (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die in der Stellungnahme empfohlene Festsetzung der konkreten Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in der Satzung wird deshalb verzichtet. Für diese Sicherungsform ohne Satzungsfestsetzung spricht auch die Anforderung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach die Einbeziehungssatzung auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (hier: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu begrenzen ist. Dieses Gebot der planerischen Zurückhaltung spricht für die o.g. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag, die zudem vor dem Satzungsbeschluss zu erfolgen hat (vgl. OVG RP 06.11.2013).

Folgende Anforderungen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt; die Begründung wird entsprechend ergänzt:

1. Bereitstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und deren Gestaltung als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland
2. Fachgerechte Pflanzung von 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.

Zu 2. Artenschutz:

Der Hinweis in 12.4 des Satzungsentwurfs ist an den Wortlaut der Stellungnahme anzupassen.

**Zu 3. Grünordnung:
Entsprechend der Stellungnahme wird der Rote Hartriegel aus der Pflanzliste (Hinweise Nr. 12.3) gestrichen**

**2.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde,
Schreiben vom 14.11.2025, Az.: 44/170-1/1 Grafing/Stadt P-2025-1991**

Sachverhalt:

Um die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf der Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf zu ermöglichen, soll der bestehende einfache Bebauungsplan erweitert und eine Einbeziehungssatzung erlassen werden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich am westlichen Ortsrand von Straußdorf, östlich befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Beurteilung:

Der Untere Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken können.

Fachliche Informationen oder Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen bestehen nicht.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

In dem keine Einwendungen vorgetragen werden, bestätigt die immissionsschutzfachliche Stellungnahme die für das Satzungserfordernis zentral bedeutsame Feststellung, dass mit der Funktionsbestimmung als landwirtschaftliches Wohnhaus keine Betrachtung der landwirtschaftlichen Immissionen des räumlich unmittelbar angrenzenden Betriebes erforderlich ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG liegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) dann vor, wenn dadurch Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeigeführt werden. Betriebliche Wohnungen des eigenen Betriebes unterliegen damit nicht dem Schutzbereich des Immissionsschutzrechts. Sie führen folglich auch nicht zu Schutzpflichten des Landwirts gegenüber diesen Wohnungen. Als Teil des Betriebes erfüllen Sie also nicht den Nachbarschaftsbegriff.

Der Sicherung des Nutzungszwecks (durch städtebaulichen Vertrag) als landwirtschaftliches Wohnhaus kommt insoweit entscheidende Bedeutung zu.

Damit wird gewährleistet, dass durch die Satzung keine Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes und deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgelöst werden, auf die im Dorfgebiet vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Landratsamt Ebersberg, Kommunale Abfallwirtschaft, Schr. vom 14.11.2025

Gegen den Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie gegen die Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf“ bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Es sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Abfallsammlung und Arbeitsschutz:

Für die Abholung und Erfassung der Abfallfraktionen sind die einschlägigen Arbeitsschutzregelungen zu beachten, insbesondere die DGUV-Regel 114-601 (Stand Oktober 2016) sowie die DGUV-Information 214-033,

„Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (Stand September 2021).

Bei der Planung der Stellplätze für bewegliche, private Abfallbehälter sollten neben Restmüll- und Komposttonnen auch die Bereitstellung weiterer Gefäße berücksichtigt werden. Die Zufahrt für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen und eine ordnungsgemäße Bereitstellung der Gefäße auf dem Hofgrundstück dauerhaft zu ermöglichen.

2. Gewerbeabfälle:

Sofern im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese gemäß der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV, §§ 3 ff.) sowie § 12 Abs. 3 der Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2007) des Landkreises Ebersberg getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Baustellenabfälle:

Nach § 14 Abs. 2 der AWS 2007 sind Bau- und Abbruchabfälle fraktioniert zu entsorgen:

- Inertes Material: Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.
- Baustellenmischabfälle: Inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen (z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.), Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.
- Baustellenrestmüll: Reststoffe, die weder inertes Material noch Wertstoffe enthalten, Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt: Abwägungsrelevant sind die Hinweise auf die ordnungsgemäße Durchführbarkeit der Abfallsammlung (Müllabfuhr) und damit die Erreichbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein landwirtschaftliches Wohnhaus handelt und deshalb weitere Regelungen zur Erschließung und Erreichbarkeit des Vorhabens verzichtbar sind. So entstehen auch keine öffentlichen Zufahrten; die Zufahrbarkeit erfolgt über das bestehende Hofgrundstück. Für die Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ergeben keine anderen Anforderungen als bisher. Die Abfuhr erfolgt also weiterhin über die Grafinger Straße – dort sind die Abfallbehälter (Mülltonnen) bereitzustellen. Ein Zufahren auf das Hofgelände durch Müllfahrzeuge ist weder geplant noch erforderlich.

Die erwähnten fachgesetzlichen Regelungen über Gewerbe- und Baustellenabfälle gelten kraft ihrer materiellen Rechtswirkung. Sie sind für den Normadressaten (Gewerbemüll oder Beteiligte am Bau) rechtsbeachtlich und bedürfen dazu keiner weiteren Umsetzungsregelung im gemeindlichen Satzungsverfahren. Sie sind damit nicht abwägungserheblich und -beachtlich.

2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 13.03.2024, Az.: AELF-EE-F2-4612-43-22-4

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Die Stadt hat die Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf (2020)“ für die Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf und die Einbeziehungssatzung Straußdorf „Grafinger Straße

West“ für einen Teilbereich der Fl. Nr. 67, nördlich der Moosstraße beschlossen. Es ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

1. Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.
2. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
3. Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.
4. Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert werden.
5. Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.
6. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
7. Gemäß § 9 BayKompV sind agrarstrukturelle Belange i. V. m. § 15 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ Bei den Ausgleichsflächen sollte versucht werden, den Umfang durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich zu halten.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Von entscheidender Bedeutung für das Satzungsverfahren ist, dass die Baulandausweisung allein für ein landwirtschaftliches Wohnhaus (Betriebsleiter und Altenteiler) des dortigen Milchviehbetriebes (Grafinger Straße 5) erfolgt. Ohne diese Zweckbindung wäre die Ausweisung im Hinblick auf die Vorrangfunktion landwirtschaftlicher Betriebe nicht zu rechtfertigen.

Durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird diese Zweckbindung und die Untrennbarkeit vom Hofgrundstück geregelt, über das auch die Erreichbarkeit des Wohnhauses (Zufahrt, Leitungsanschluss) erfolgt.

Zu 1 und 2. Da die Baumpflanzungen (Streuobstwiese) nur hinsichtlich der Anzahl geregelt werden, nicht jedoch der konkrete Standort festgesetzt wird, bleibt es bei der Beachtlichkeit des zivilen Nachbarrechts (AGBGB). Da die Obstbaumpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) innerhalb einer schon bestehenden Obstwiese angeordnet sind, sind auch mögliche Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen

nicht zu befürchten. Die Ausgleichsflächen selbst sind künftig nur noch extensiv landwirtschaftlich nutzbar. Eine intensive Bewirtschaftung erfolgte dort aber bisher schon nicht, da diese Flächen derzeit schon als Obstwiese genutzt wurden.

3. Das geplante landwirtschaftliche Wohnhaus ist nur über das Hofgrundstück erreichbar, also über Privatflächen. Das Wohnhaus wird also funktionaler und rechtlicher Bestandteil des Hofgrundstücks. Von den hofeigenen Betriebsflächen abgesehen, existieren im Planungsgebiet oder angrenzend keine privaten / öffentlichen Feldwege. Einschränkungen der Erreichbarkeit und der Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Flächen sind damit ausgeschlossen.

4. und 5. Die landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes und angrenzend werden vom betroffenen Landwirt selbst bewirtschaftet. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich anderer landwirtschaftlicher Betriebe. Beeinträchtigungen oder erweiterte Rücksichtnahmepflichten entstehen damit schon aufgrund des Standortes nicht. Auch die Gebietsart (Dorfgebiet) bleibt unverändert erhalten (Gebietserhaltungsanspruch) und wird nicht nachteilig für die landwirtschaftlichen Betriebe verändert. Auch Bewirtschaftungerschwernisse für Grundstücke, die an das Plangebiet angrenzen, entstehen nicht.

6. Durch die Zweckbestimmung als landwirtschaftliches Wohnhaus besteht kein Schutzanspruch gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen aus dem eigenen Betrieb (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG).

Mit der Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang liegt das Wohnhaus künftig innerhalb eines (faktischen) Dorfgebietes (§ 34 Abs. 2 i.V.m. § 5 BauNVO). Wohnungen in Dorfgebieten sind auch gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen aus der Umgebung bzw. aus der Feldbewirtschaftung nicht schutzwürdig; landwirtschaftliche Umwelteinwirkungen sind dort gebietstypisch und hinzunehmen.

7. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die naturschutzrechtliche Agrarschutzklausel (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) in entsprechender Weise auch für die bauplanungsrechtliche Ausgleichsregelung. Die maßgeblichen Anforderungen wurden anlässlich der Bestimmung über die Anordnung der Ausgleichsflächen von vornherein berücksichtigt. So wurde davon abgesehen, externe Ausgleichsflächen heranzuziehen und damit höherwertige Landwirtschaftsflächen aus der Agrarproduktion zu entnehmen. Stattdessen wurden Flächen innerhalb der bereits am Rand des Hofgrundstücks bestehenden Obstwiese als Ausgleichsflächen zugewiesen.

Die Ausgleichsflächen werden also innerhalb der bestehenden Obstwiese festgelegt. Dort sind innerhalb einer baumlosen Fläche von ca. 620 m² weitere Obstbäumen zu pflanzen. Die Streuobstwiese mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung wird damit gesichert und fortentwickelt. Diese Flächen (Obstbaumwiese) sind bisher schon für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht nutzbar gewesen und unterfallen ggf. sogar dem Biotopschutz (Art. 23 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG). Den Anforderungen der Agrarschutzklausel wurde entsprochen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schr.v.13.10.25, Az. P-2025-4821-1_S2

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zum o.g. Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7937-0145, abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit (St. Johannes d. Täufer in Straußdorf) mit aufgelassenem Friedhof.



Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weiter Planungsschritt sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach Art. 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Plätze von geschichtlicher Bedeutung zu berücksichtigen.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Im zugehörigen Kartenmaterial ist ihre Lage und Auehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanzV, Nr. 14.2-3)

Es wird gebeten, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. im Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ebersberg) zu beantragen ist.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Die Lage der Bau- und Bodendenkmäler ist in der Planzeichnung der Satzung nachrichtlich dargestellt. Das gilt insbesondere auch für das Bodendenkmal D-1-7937-00145, eine frühere Kirche mit Friedhof, die teilweise innerhalb des Plangebietes gelegen ist. Der Bereich des Bodendenkmals liegt dabei aber außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches und innerhalb einer festgesetzten Grünflächen. Schon aufgrund dieser Festsetzungen sind bauliche Anlagen aller Art (auch Nebenanlagen) ausgeschlossen und damit auch denkmalrelevante Bodeneingriffe.

In Nr. 14 der Hinweise zur Satzung ist bereits auf die Meldepflicht für evtl. zu Tage tretende Baudenkmäler (Art. 8 BayDSchG) hingewiesen. Dort wird der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen (Aufgrabungen) ergänzt, und zwar für den gesamten Satzungsbereich (Bebauungsplan und Einbeziehungssatzung).

Für eine Festsetzung dieser ohnehin bestehenden Rechtspflicht besteht keine Rechtsgrundlage; es verbleibt bei der Erwähnung in den Hinweisen und der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

2.7 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 29.10.2025

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung und der Änderung des Bebauungsplanes sollen am westlichen Rand des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Altenteilerwohnung geschaffen werden.

In diesem Fall weisen wir darauf hin, dass sich angrenzend an das Satzungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die in seinem ordnungsgemäßen Betriebsablauf von den neuen Festsetzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) sowie im Hinblick auf Ihre Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Wir verweisen hierbei auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das unserer Erfahrung nach häufig im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Im Zuge der neuen Festsetzungen sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich künftig keine negativen Auswirkungen für bestehende Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben. Sofern dies gewährleistet werden kann und das planerische Vorhaben in Abstimmung mit dem bestehenden Betrieb erfolgt, so können wir dem Planvorhaben grundsätzlich nichts entgegenbringen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig wie folgt:

Planinhalt ist die Ausweisung einer Baufläche für ein landwirtschaftliches Wohnhaus (Betriebsleiterhaus / Altenteilerhaus) am westlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Hofbereich.

Die Verwirklichung des Wohnhauses führt dann auch dazu, dass der mit landwirtschaftlichen Gebäude bebaute Bereich (also der Bereich zwischen dem Hofgebäude und dem neuen Wohnhaus) dem Innbereich zuwächst und damit (Baulücke) ebenfalls – ggf. auch mit Wohngebäuden - bebaut werden könnte (Domino-Effekt). Das ist nicht beabsichtigt und nicht gewollt und wird deshalb ausgeschlossen. Hierfür wird der einfache Bebauungsplan geändert, in dessen Geltungsbereich diese „mittelbare Baulücke“ liegt, und dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Es entsteht mit der Satzung damit nur 1 Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Zweckbindung (Betriebsleiter- / Altenteilerhaus). Mit der Einbeziehung liegt dieser Bereich dann

im Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO). Aufgrund der gesetzlichen Zweckbestimmung dienen Dorfgebiete neben landwirtschaftlichen Betrieben auch dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Aufgrund des gewährten Gebietserhaltungsanspruch ergeben sich folglich keine nachteiligen Veränderungen für (mögliche) umliegende Handwerksbetriebe.

Da das konkrete Wohnbauvorhaben (Bauraum) nicht im Einwirkungsbereich von nahegelegenen Handwerksbetrieben liegt, ist auch eine mögliche Verschlechterung des Rücksichtnahmegebotes, also der wechselseitigen nachbarlichen Schutzpflichten, nicht betroffen.

Die Satzung führt damit nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene oder zulässige Gewerbebetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit.

3. Verfahrenshinweis:

Sowohl für das Verfahren der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 6 BauGB) als auch des einfachen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) gelten die Verfahrensbestimmungen des § 13 Abs. 2 BauGB. Dabei wurde im Rahmen der Aufstellungsbeschlüsse (Bau- und Werkausschuss 23.01.2024 und 24.06.2025) für die Bürgerbeteiligung bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht abgesehen wird. Es folgt damit im nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Internetveröffentlichung) und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Behördenbeteiligung wird auf diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, die Stellungnahmen abgegeben haben zuzüglich das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.