

Stadt

# Grafring b.M.

Lkr. Ebersberg

Ergänzungssatzung „Eisendorf“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-13/21

Bearb.: ne

Plandatum

16.05.2023

## Begründung

Inhalt

1	Anlass
2	Örtliche Gegebenheiten
3	Rechtliche Grundlagen
4	Planungs- und Baurecht
5	Immissionsschutz
6	Erschließung / Wasserwirtschaft
7	Umweltrecht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8	Pflanzliste

1. Mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 23.02.2021 wurde das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 508/3 der Gemarkung Elkofen eingeleitet. Dort sollen westlich des „Zimmereibetriebes Fritz“ für den Bau von 2 Doppelhäusern einzelne Flächen des Außenbereiches in den Innenbereich einbezogen werden.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Ortsentwicklung im Westen von Eisendorf wurde auch das Interesse bekundet, im Bereich Hofstelle in der St.-Anna -Straße 5 + 7 (Hochreiter-Hof – Fl.Nr. 778/3 Gemarkung Elkofen) und auf der Fl.Nr. 776 Gemarkung Elkofen Bauland für die Kinder des Hofeigentümers auszuweisen. Die zur Bebauung vorgesehen Flächen liegen nicht (auch unter Verweis auf die bestehende Klarstellungssatzung, bei dem Grundstück Fl.Nr. 788/3 jedenfalls der östliche Teil) innerhalb des Bebauungszusammenhangs.

Bereits 2018 wurde im Zuge eines Vorbescheidantrags für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 493 Gemarkung Elkofen die Klarstellungssatzung „Eisendorf – östlich der Eisendorfer Straße“ erlassen. Auch für dieses Grundstück wurde das Interesse für die bauliche Entwicklung bekundet.

Die aktuelle Klarstellungssatzung beschränkt den bebaubaren Bereich (Innenbereich) auf ein schmales Band (ca. 15 m) des vorhandenen (bzw. mittlerweile beseitigten) Baubestandes. Da der Innenbereich stets mit der Fassade des letzten Gebäudes endet, sind die restlichen Flächen der weit darüber hinausreichenden Grundstücke dem Außenbereich zugehörig und bleiben unbebaubar.

Die Klarstellungssatzung hat zum einen die bis dahin nicht eindeutige Zugehörigkeit der dem übrigen Ortsrand vorgelagerten Gebäude St. Anna-Straße 12 und 14 zum planungsrechtlichen Innenbereich geklärt und verbindlich für die Baugenehmigungsbehörden festgelegt, zum anderen aber auch die Reichweite des Innenbereiches nach Norden und Süden hin klar abgegrenzt. Aufgrund dieser Festsetzung sind, insbesondere im Hinblick auf städtebauliche Gesichtspunkte, nur unbefriedigende bauliche Lösungen möglich.

Für die Realisierung der Bauwünsche ist hier die Baulandausweisung erforderlich und mittels Erlass einer Einbeziehungssatzung verfahrensrechtlich lösbar.

## 2 Örtliche Gegebenheiten

Eisendorf ist ein Ortsteil und wird durch die durch den Ort verlaufende Staatsstraße St2089 durchquert. Die von der Ergänzungssatzung erfassten Grundstücke liegen jeweils am Ortsrand und sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Insbesondere die Grundstücke Fl.Nr. 493 und 778/3 Gemarkung Elkofen liegen teilweise im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung.

## 3. Rechtliche Grundlagen:

Eisendorf ist bauplanungsrechtlich als Ortsteil zu bewerten. Durch die Anordnung der Bebauung in der Tiefe von meist nur einem Gebäude straßenbegleitend entlang der Staatsstraße St2089 und entlang der abzweigenden Nebenstraßen verbleiben große Freiräume zwischen den Straßenrändern, die jeweils als Außenbereichsflächen beurteilt werden.

Um eine Bebauung in Randbereichen zu ermöglichen bzw. die Bereiche der möglichen Bebauung zu reglementieren wurde die Klarstellungssatzung 2018 und bereits im Jahr 2002 eine Ergänzungssatzung erlassen.

Die zur Bebauung vorgesehen Flächen auf den Fl.Nrn. 773/8, 493 und 493/2 liegen nicht (bei dem Grundstück Fl.Nr. 788/3 jedenfalls der östliche Teil) innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Dabei kann auch auf die Klarstellungssatzung aus dem

Jahr 2018 verwiesen werden, der insoweit aber nur deklaratorische Bedeutung zukommt. Auch hier sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Fl.Nrn. 778/3 und 756 der Gemarkung Elkofen) dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugehörig und damit für die begehrten Wohnhäuser als sonstige Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nicht bebaubar.

Für die Realisierung der Bauwünsche ist auch hier die Baulandausweisung erforderlich und mittels Erlass einer Einbeziehungssatzung verfahrensrechtlich lösbar. Die vorgenannte Klarstellungssatzung 2018 wurde von der Stadt Grafing b.M. erlassen um die streitige Bereichszuordnung für das Grundstück Fl.Nr. 493 (St.-Anna-Straße 12) zu klären. Dieses Grundstück war mit einem aufgelassenen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. Als Ersatz für den unbewohnbar gewordenen Wohnteil der Landwirtschaft wurde im Jahr 1976 das benachbarte Wohngebäude St.-Anna-Straße 14 dann genehmigt, später aber von der Landwirtschaft gelöst und veräußert. Die Wohnnutzung in dem (ehem.) Anwesen Nr. 12 wurde ordnungsgemäß aufgegeben, das Gebäude bis zur Beseitigung ausschließlich als Wirtschaftsgebäude genutzt.

Das zwischenliegende Grundstück (Fl.Nr. 493 ehemalige Hofstelle) teilte dann das gleiche rechtliche Schicksal wie das Haus Nr. 14: es ist bei der Innenbereichszuordnung des Hauses Nr. 14 dann als Baulücke ebenfalls bebaubar, ansonsten (Außenbereich) nicht bebaubar. Da die Bereichszuordnung nicht eindeutig war (aber Tendenz zum Innenbereich) bzw. dann wiederum auch die Reichweite der Bebaubarkeit nach Norden hin streitbar war, hat man sich in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg dazu entschlossen, durch Erlass einer Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) hier Rechtsklarheit zu schaffen. Da das Grundstück Fl.Nr. 493 eine Breite von 83 m aufweist und natürlich nicht nur innerhalb des schmalen Streifens (Baulücke zu Nr. 14), sondern auch im nördlichen Teil bebaut werden sollte, hat die Klarstellungssatzung hier vor allem die Reichweite der diffusen Bereichsgrenzen bestimmt.

Die Klarstellungssatzung beschränkt den bebaubaren Bereich (Innenbereich) auf das schmale Band (ca. 15 m) des vorhandenen (bzw. mittlerweile beseitigten) Baubestandes. Da der Innbereich stets mit der Fassade des letzten Gebäudes endet, sind die restlichen Flächen der weit darüber hinausreichenden Grundstücke dem Außenbereich zugehörig und bleiben unbebaubar.

Kurz zusammengefasst: Die Klarstellungssatzung hat zum einen die nicht eindeutige Zugehörigkeit der dem übrigen Ortsrand vorgelagerten Gebäude St.-Anna-Straße 12 und 14 geklärt und verbindlich für die Baugenehmigungsbehörden festgelegt, zum anderen aber auch die Reichweite des Innenbereiches nach Norden und Süden hin klar abgegrenzt.

Die städtebaulichen Interessen einer Verbesserung der baulichen Ordnung und auch einer verträglichen Freiraumgestaltung (Stellplätze, Eingrünung) werden über eine Ergänzungssatzung geregelt. In diesem Verfahren besteht auch die Möglichkeit zusätzliche Regelungen für die dortige Bebauung zu treffen (einzelne Festsetzungen, § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Als besonders dringlich wird dabei gerade die Frage der Wohnungszahlbegrenzung angesehen. Die Anzahl der Wohnungen stellt kein Einfügensmerkmal dar (BVerwG 13.06.1980) und kann letztendlich nur durch gesonderte städtebauliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in Satzungen oder durch Bebauungsplan durchgesetzt werden. Angesichts der Situation ist zu erwarten, dass man ansonsten um die Aufstellung eines (dann notwendigerweise für den Gesamort Eisendorf) Bebauungsplanes zur Dorfstrukturerhaltung nicht mehr umhinkommt. Der Aufwand wäre beträchtlich, da hierzu die formal vereinfachten Bebauungsplanverfahren nicht genutzt werden können.

Bei dem Bereich der Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen liegen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht (bei dem Grundstück Fl.Nr. 788/3 jedenfalls der westliche Teil)

innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Auch hier sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugehörig und damit für die begehrten Wohnhäuser als sonstige Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nicht bebaubar.

Für die Realisierung der Bauwünsche ist auch hier die Baulandausweisung erforderlich und mittels Erlass einer Einbeziehungssatzung verfahrensrechtlich lösbar.

Um hier ggf. bestehende Regelungskollisionen zu vermeiden, wird in dem Verfahren die Klarstellungssatzung vom 14.11.2018 aufgehoben.

#### 4. Planungs- und Baurecht

Mit der Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs „hinreichend geprägt“ ist.

Voraussetzung für den Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung ist das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, was für Eisendorf aufgrund Größe und Siedlungsstruktur unstrittig ist. Die einzubeziehenden Flächen alle liegen unmittelbar am Rand des Ortsteils.

Da mit dem Instrument der Ergänzungssatzung nur „einzelne“ Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen, ist es im Sinne der Verfahrensgerechtigkeit erforderlich, die aktuellen Bauwünsche für Eisendorf ganzheitlich und einheitlich zu beurteilen. So würde es dem Ermächtigungskriterium „einzelne Flächen“ widersprechen, etwa lückenlos alle Ortsrandflächen baurechtlich zu „arrondieren“ oder einzelne größere Flächen damit einzubeziehen. Das gilt es ganzheitlich für die im funktionalen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bauwünsche zu beachten. Hierzu ist aber festzustellen, dass auch in der Gesamtschau die Anwendungsgrenzen von Ergänzungssatzungen nicht berührt werden, die sich auf eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs (und nicht einer substantziellen Siedlungsentwicklung) beschränkt ist.

Im Weiteren muss die Einbeziehungsfläche durch die Umgebungsbebauung in einer Weise geprägt sein, dass die geordnete Ortsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeitsregelungen (§ 34 BauGB, Einfügungsgebotes) sichergestellt ist (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 HS. 2 BauGB). Die erforderliche Prägung der Außenbereichsfläche setzt voraus, dass der angrenzende Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung die erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1, 2 BauGB aufweist.

Auch diese Anforderungen sind hier erfüllt und waren nur im westlichen Ortsrand (Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angesichts der dortigen Gemengelage (nebeneinander zu einem wesentlich störenden Gewerbebetrieb) erklärungsbedürftig.

#### **Geordnete Städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Die Beurteilung dieser Voraussetzungen steht grundsätzlich im (weiten) Planungsermessens der Gemeinde und ist Ausfluss der Planungshoheit. Letztendlich wird darin eine äußerste Grenze der Planrechtfertigung bestimmt, wie sie auch § 1 Abs. 3 BauGB definiert. Grobe Missgriffe wie offensichtliche Gefälligkeitsplanungen oder widersprüchliche Handlungen zu sonstigen Planungskonzeptionen sind hier zu nennen. Ansonsten ist es aber Aufgabe und Verantwortung der Gemeinde, die städtebaulichen Ordnungsziele zu beurteilen.

Die vorliegenden Baufälle laufen aufgrund ihrer Funktion (Wohnen) und ihrer Standorte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zuwider. Für den Baufall auf der Fl.Nr. 493 und 493/2 Gemarkung Elkofen sind vielmehr die Belange einer verbesserten städtebaulichen Ordnung die Gründe für die Planung, auch die Verhinderung

einer überhandnehmenden Wohnbebauung, die die dörflichen Strukturen gefährden. Gleichzeitig kann durch eine Festlegung von Grünflächen einer Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich hinein entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der Gesamtentwicklung schaffen diese Vorhaben auch keine ortsplanerisch unerwünschten Folgen oder Vorbildwirkungen bzw. stehen einer möglichen darüberhinausgehenden späteren städtebaulichen Entwicklung entgegen. Kritisch mag insoweit das Bauvorhaben auf Fl.Nr. 756 Gem. Elkofen (Mitterweg) sein, das nach Süden hin eine Fortführung der dortigen Wohnbebauung vorsieht. Aber auch hier ist das weiter Hinausgreifen nach Süden noch zu rechtfertigen, da der durch bestehenden Bauwerke (Reithalle westlich der St2089 und Wohnhaus St.-Anna-Straße 7) definierte äußere Ortsrand noch nicht überschritten wird. Gleichwohl ist hier auf einen besonders sensiblen Umgang hinsichtlich der Größe des Gebäudes und dem Übergang zur anschließenden freien Landschaft zu achten, um das Erscheinungsbild der südlichen Ortsrandbebauung zu wahren.

Mit der Ergänzungssatzung besteht auch die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen. Hier ist es geboten, die unbebauten Freiflächen zwischen der Eisendorfer Straße und der Bebauung am Mitterweg bzw. nördlich des Anwesens Rappolder als private Grünflächen (Obstgarten) festzusetzen.

Festzustellen ist, dass es keiner weiteren Instrumente bedarf (Flächennutzungsplanänderung, informelle Entwicklungsplanung), um auch für spätere Folgewirkungen die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung von Eisendorf insgesamt zu bestimmen.

Auch ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan kann einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen. Nicht Voraussetzung ist aber eine Darstellung der Einbeziehungsflächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB gilt nur für Bebauungspläne).

Der Flächennutzungsplan stellt den Siedlungsbereich Eisendorf als „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) dar. Ausgenommen von Grünflächen (Hausgärten) zwischen der Oberelkofener Straße und der Bebauung am Mitterweg und östlich von „Am Weiher“ werden aber keine konkreten Planungsziele für die Anschlussflächen dargestellt. Vielmehr sind diese als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nur dann, wenn der Flächennutzungsplan eine Nutzungsdarstellung besonderer Art enthält (z.B. Hausgarten), fehlt es einer Ergänzungssatzung bei einem Widerspruch auch an der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das ist hier nicht der Fall. Die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ verfolgt nicht das Planungsziel, die konkrete Fläche von einer Bebauung freizuhalten. Diese Darstellung hat ausweislich des Flächennutzungsplanes nur eine Auffangfunktion und widerspricht damit nicht einer Bebauung. Die Einbeziehungsflächen im Bereich der St.-Anna-Straße / Am Weiher liegen sogar innerhalb von dargestellten Bauflächen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Ortsstraßen. Somit können die Einbeziehungsflächen über vorhandene Verkehrsanlagen an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur angebunden werden. Damit ist eine flächensparende Erschließung möglich (LEP 2013 G 3.1) und ist vor allem die Festsetzung neuer örtlicher Verkehrsflächen nicht zwingendes Planungserfordernis. Letzteres würde in der Regel ein umfassendes Planungserfordernis begründen (§ 1 Abs. 3, § 125 BauGB).

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann dann die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) aufgehoben werden.

### **Natur und Landschaft**

Die einbezogenen Flächen unterliegen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenpflicht (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB; § 18 Abs. 1 BNatSchG). Der mögliche erforderliche Ausgleichsbedarf ist noch zu ermitteln und von den jeweiligen Eigentümern zur Verfügung zu stellen.

Auch hier eröffnet das Verfahren aber ortsplanerisch interessante Möglichkeiten gegenüber der Neubebauung auf Fl.Nr. 493 und der Fl.Nr. 778/3, die bei dem von der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht ausgenommenen Innenbereichsvorhaben nicht wahrgenommen werden können.

#### **4.1. Inhalt der Ergänzungssatzung**

Der Umgriff der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) umfasst den bereits bebauten Bereich, den Bereich für den bereits Baurecht besteht (§34 BauGB), sowie Grundstücksbereiche für die erstmals eine Bebauung ermöglicht werden soll. Insgesamt wird bei der Planung der Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit vermittelt, es werden offene Bauräume in städtebaulich vertretbarer Weise geschlossen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung enthält die Satzung einige nähere Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB.

So wird durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Wohnbebauung festgelegt, ebenso die Bauhöhe. Die Dachform und Dachgestaltung wird zur Wahrung einer dörflichen Dachlandschaft und der Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie geregelt.

#### **5. Immissionsschutz:**

Unabhängig von der allgemeinen Zulässigkeit ist zu prüfen, ob das künftige Vorhaben in der besonderen Situation auch die gebotene Rücksichtnahme auf die benachbarte Nutzung nimmt. Das Rücksichtnahmegebot ist beachtet, wenn keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen bzw. auf die ermöglichten Nutzungen einwirken. Dieser Belang ist auch beim Erlass städtebaulicher Satzungen von entscheidender Bedeutung, da ansonsten die durch die Satzung zugelassene Bebauung nicht genehmigungsfähig wäre und damit die planerische Rechtfertigung (Planungserfordernis) entfallen würde.

Im Geltungsbereich werden die geplanten Wohnnutzungen von in faktischen Dorfgebieten zulässigen Nutzungen wie landwirtschaftlichen Betrieben umgeben. Die dort auftretenden Immissionen sind zulässig und hinzunehmen.

Anders jedoch das Grundstück Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen. Hier liegt das Grundstück unmittelbar an dem genehmigten Zimmereibetrieb Fritz, einem störenden Gewerbebetrieb, an. Zudem liegt das Grundstück im Einwirkungsbereich der St2089.

Zur Abklärung wurde ein Immissionsschutzgutachten vom 07.07.2021 der C. Hentschel Consult Ing.GmbH (Az. 2296-2021 Bericht V01) erstellt. Sowohl für Gewerbelärm als auch für den Straßenlärm werden die Grenzwerte weder am Tag noch in der Nacht erreicht.

#### **6. Erschließung / Wasserwirtschaft:**

Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. Hofzufahrten. Die zentrale Wasserversorgung ist sichergestellt. Durch die bestehende zentrale Wasserversorgung sowie den Löschteich in der Straße „Am Weiher“ bzw. den Löschteich „Seeweg“ ist Löschwasserversorgung gesichert. Der Ortsteil Eisendorf ist durch die zentrale Entwässerungsanlage erschlossen.

Für die Erschließung der Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen mit Kanal und Wasser ist eine Sondervereinbarung sowie die Leitungssicherung noch abzuschließen. Die Zuwegung ist als öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg zu widmen.

## 7. Umweltrecht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1 Umweltprüfungspflicht

Das Satzungsverfahren bedarf keiner Umweltprüfungspflicht, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Nrn. 2 und 3 BauGB vorliegen, also kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten besteht.

### 7.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff (§ 18 BNatSchG, § 1a Abs. 2, 3 BauGB)

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die §§ 1 a i.V.m. 200 a und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der Eingriffsregelung im gegenständlichen Verfahren erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, BayStMLU vom Januar 2021. Da die Ergänzungssatzung auch Bereich mit überplant, für die bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht, sind diese Flächen nicht bei der Beurteilung der Eingriffsregelung zur berücksichtigen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient.

Das von der Satzung überplante Gebiet umfasst eine Fläche von 15.580 m<sup>2</sup>, von der aber lediglich eine Fläche von 6.540 m<sup>2</sup> erstmals als dem Innenbereich zugehörige Fläche ausgewiesen werden soll. Die übrigen Flächen sind bereits dem Innenbereich zugewiesen (Klarstellungssatzung), bestehende Verkehrsflächen oder sie werden in der Satzung als „Obstwiese“ oder mit Pflanzfestsetzungen dauerhaft als nicht bebaubar festgesetzt.

Die erstmals dem Innenbereich zugeordneten Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Fl.Nr. 508/3	Grundstücksfläche im Satzungsgebiet davon erstmals in den Innenbereich einbezogene Eingriffsfläche	3.399 m <sup>2</sup> <b>1.860 m<sup>2</sup></b>
Fl.Nr. 756	Grundstücksfläche im Satzungsgebiet davon erstmals in den Innenbereich einbezogene Eingriffsfläche	2.500 m <sup>2</sup> <b>820 m<sup>2</sup></b>
Fl.Nr. 778/3	Grundstücksfläche im Satzungsgebiet davon erstmals in den Innenbereich einbezogene Eingriffsfläche	994 m <sup>2</sup> <b>590 m<sup>2</sup></b>
Fl.Nr. 493	Grundstücksfläche im Satzungsgebiet davon erstmals in den Innenbereich einbezogene Eingriffsfläche	3.800 m <sup>2</sup> <b>1.280 m<sup>2</sup></b>

Fl.Nr. 493/2	Grundstücksfläche im Satzungsgebiet	1.670 m <sup>2</sup>
	davon erstmals in den Innenbereich einbezogene Eingriffsfläche	<b>1.368 m<sup>3</sup></b>

In den festgesetzten Grünflächen soll auch der notwendige Ausgleich erfolgen. Die als Grünflächen bzw. als Obstwiese festgesetzten Flächen werden gegenüber dem bestehenden Zustand aufgewertet bzw. nicht verändert. an den Ortsrändern bzw. dem Übergang der bebauten Grundstücke zu den Grünflächen bzw. der freien Landschaft wird eine intensive Durchgrünung (Baumreihen) in den Innenbereichsflächen festgesetzt, so dass durch diese Vermeidungsmaßnahme ein Planungsfaktor von 5 % gem. Anlage 2 Tab. 2.2 des Leitfadens angesetzt werden kann.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 508/3, 756, 778/3, 493 und 493/2 der Gemarkung Elkofen wurde ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten von 5554,28 ermittelt

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Fl. St. Nr.	Bewertung BNT (Ausgangszustand)	Wertpunkte <u>WP</u>	Eingriffs-fläche <u>m<sup>2</sup></u>	Eingriffsschwere <u>GRZ</u>	Planungs-Faktor <u>%</u>	Ausgleichs bedarf <u>WP</u>
MD TF 508/3	<b>geringe Bedeutung</b> Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	1860	0,35	5%	<b>1.855,35</b>
MD TF 756	<b>geringe Bedeutung</b> Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	590	0,23	5%	<b>386,75</b>
MD TF 756	<b>mittlere Bedeutung</b> Streuobstbestand (B43 nach Biotopwertliste)	10	230	0,23	5%	<b>502,55</b>
MD TF 778/3	<b>mittlere Bedeutung</b> Privatgarten strukturreich (P22 nach Biotopwertliste)	7	590	0,23	5%	<b>902,41</b>
MD TF 493	<b>geringe Bedeutung</b> intensiv bewirtschafteter Acker (A1 nach Biotopwertliste)	2	1.280	0,33	5%	<b>802,56</b>
MD TF 493/2	<b>geringe Bedeutung</b> Privatgarten strukturarmer (P21 nach Biotopwertliste)	5	1.368	0,17	5%	<b>1.104,66</b>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>						<b>5.554,28</b>



Erfüllung des Ausgleichsbedarfs:

Zusammenfassung der **rechnerisch möglichen** Ermittlung:

Schritt 4						Schritt 5	Ergebnis
Ausgleichsfläche	Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>	Endzustand	WP	Timelag	möglicher Ausgleichsumfang
auf Fl.Nr. 508/3	G1 Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	1.539	<b>B431</b> Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	6.156
auf Fl.Nr. 756	G1 Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	1.675	<b>B431</b> Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	6.700
auf Fl.Nr. 493	intensiv bewirtschafteter Acker (A1 nach Biotopwertliste)	2	1.730	<b>B431</b> Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	8.850
<b>Summe des Ausgleichsumfang in WP</b>							<b>21.706</b>

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Fl.Nrn. 508/3/T, 756/T und 493/T der Gemarkung Elkofen entsprechend der Festsetzungen der Satzung im Bereich der festgesetzten Obstwiesen Flächen mit Dienstbarkeit und Reallast dauerhaft entsprechend des Ausgleichsbedarfs im Rahmen eines vor Inkrafttreten der Satzung abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gesichert.

Folgende Ausgleichsflächen werden mit Dienstbarkeit – zusätzlich zu den festgesetzten Ortsrandeingrünungen und den festgesetzten Streuobstflächen – als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme gesichert:

Ausgleichsfläche	Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>	Endzustand	WP	Timelag	möglicher Ausgleichsumfang
auf Fl.Nr. 508/3	G1 Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	470	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	1.880
auf Fl.Nr. 756	G1 Intensivgrünland (G11 nach Biotopwertliste)	3	450	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	1.800
auf Fl.Nr. 493	intensiv bewirtschafteter Acker (A1 nach Biotopwertliste)	2	385	B431 Streuobstbestand im Komplex mit intensiv oder Extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	1	1925
<b>Summe des Ausgleichsumfang in WP</b>							<b>5.605</b>

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird mit einem städtebaulichen Vertrag (§§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) geregelt. Die Sicherung zur dauerhaften Bereitstellung und Erhaltung erfolgt dabei durch Erwerb der Ausgleichsflächen bzw. bzw. entsprechender dinglicher Sicherung. Die Ausgleichsflächen sind in unmittelbarem Anschluss an die festgesetzten Eingriffsflächen als Ortsrandeingrünung und Übergang zur offenen Landschaft anzulegen.

Maßnahme und Standort des Ausgleichs:

Als Ausgleichsmaßnahme sind jeweils Streuobstwiesen im Anschluss an die Bauflächen Streuobstflächen vorgesehen. Damit soll die Ortsrandeingrünung geschaffen bzw. erweitert werden, die den Abschluss des Siedlungsbereiches dokumentiert und einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft sicherstellt.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 3; § 135a Abs. 2 Satz 1, § 11 Nr. 2 BauGB). Die dauerhafte Sicherung der beanspruchten Grundstücksteile der Fl.Nrn. 508/3, 756 und 493 der Gemarkung Elkofen als Ausgleichsflächen erfolgt durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast für die Unterhaltung und Pflege zu Gunsten

der Stadt Grafing b.M. und zugunsten des Freistaates Bayern. Die konkrete Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird vor der Durchführung einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8. Pflanzliste (Satzungsgebiet):

heimische Sträucher: Pflanzqualifikation: 100–150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Waldhasel	Salix aurita	Öhrchenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpurweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

heimische, großkronige Laubbäume, Hochstamm, StU 16-18 cm, 3 x v.m.B.

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus petraea	Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Grafing, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister Christian Bauer)