

Stadt

# Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

Graf-Ernst-Straße, Untereikofen

Grünordnung

**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

Pawar

QS: Dörr

Aktenzeichen

GRA 2-133

Plandatum

26.05.2025 (Entwurf)

17.12.2024 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage und Nutzungen .....	3
	2.2 Eigentumsverhältnisse .....	5
	2.3 Flora / Fauna.....	5
	2.4 Boden.....	5
	2.5 Denkmäler.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
	3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	7
	3.2 Regionalplan .....	7
	3.3 Flächennutzungsplan .....	8
	3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
	4.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben.....	9
	4.2 Art der Nutzung .....	9
	4.3 Verkehr und Erschließung .....	9
	4.4 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	10
	4.5 Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.....	14
	4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	14
	4.7 Immissionsschutz .....	15
	4.8 Altlasten, Bodenschutz .....	15
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>15</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die historisch gewachsene Siedlungsform in Untereikofen entspricht den siedlungsstrukturellen Anforderungen eines Ortsteils, so dass für diesen Bereich im Bebauungszusammenhang des Ortsteils ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Inhalt und Ziel des Grünordnungsplanes Gemarkung Elkofen ist das Bestreben der Stadt Grafring, die verbliebenen Freiflächen am Rande der Bebauung im Ortsteil Untereikofen, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, vor weiterer Bebauung zu schützen. Vor allem geht es um den sog. Bauakzessorischen Innenbereich, der sich als Randnutzung (Hilfsflächen) im Nahbereich der Hauptgebäude definiert. Hier ist auch über den Bebauungsrand hinaus die Errichtung von Nebenanlagen nach § 34 BauGB zulässig. Aufgrund der Ungenauigkeiten, die hier hinsichtlich der räumlichen Reichweite der Bebauungsmöglichkeiten bestehen, entsteht ein erhebliches Maß an Rechtsunsicherheit und vor allem ein hohes Risiko hinsichtlich des besonders schutzwürdigen Landschaftsbildes.

Aktuell ist mit einer weiteren Wohnbebauung zu rechnen, deren künftige Randflächen (Hausgarten) ebenfalls diese Konflikte mit dem Landschaftsschutz erwarten lassen. Hier handelt es sich um das Grundstück Fl.Nr. 899, das in seinem nordöstlichen Teil an drei Seiten von Wohnhäusern bzw. durch den Wald / Hangkante mit topographischen Elementen als Baulücke geprägt und bebaubar ist. Hinzu kommt hier auch der sog. Domino-Effekt, wonach sich durch die Errichtung eines Gebäudes die angrenzenden Außenbereichsflächen zur einer weiteren Baulücke entwickeln könnten.

Zu diesem Zweck möchte die Stadt Grafring b. München einen isolierten Grünordnungsplan (§11 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG) aufstellen, um eine Wahrung der Schutzziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes zu gewährleisten. Gegenüber einem Bebauungsplan mit seiner deutlich weitergehenden Regelungsdichte ist der Grünordnungsplan hier das geringere Mittel (Verhältnismäßigkeitsgebot).

Außerdem wird angestrebt, eine Verschlechterung des derzeitigen Zustands zu vermeiden und eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Gebiets im Sinne des Naturschutzes und der Landwirtschaft zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes kann eine dauerhafte Sicherung der Freiflächen erreicht werden, vor allem auch der Freihaltung von einer Bebauung (vgl. § 9 Abs. I Nr. 10 BauGB). Der Grünordnungsplan schließt damit sowohl nach § 34 als auch nach § 35 BauGB ansonsten zulässige Vorhaben aus, also auch landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben. Durch Festsetzung des Nutzungszwecks als Fläche für die Landwirtschaft wird aber auch die Form der Bodennutzung festgelegt, auch das Verbot der Aufforstung.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Grafring in der Gemarkung Elkofen und besteht aus den Flr. Nr. 894, 893/1, 893, TF 892, TF 889, TF 890, TF 904, TF 899. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet erfolgt über die Graf-Ernst-Straße, welche durch die Mitte der beiden Teilflächen des Geltungsbereiches verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.098 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet hat eine bewegte Topografie und liegt an der Bergseite mit Hanglage entlang des Geltungsbereichs. Südlich des Plangebiets liegen Schloss Elkofen und die Schlossgaststätte. Im Westen und Osten grenzen Wohnhäuser an den Geltungsbereich.

Die Flurstücke 893 und 893/1 werden als Grünland bewirtschaftet. Das Flurstück 894 wird ebenfalls als Grünland bewirtschaftet, und es quert ein Weg, für den ein Wege-recht vorliegt. Diese Flächen sind einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet.

Die übrigen Flächen werden ebenfalls als Grünland bewirtschaftet, jedoch deutlich extensiver. Der Teilbereich oberhalb der Schlossgaststätte liegt seit einigen Jahren brach. Dort befindet sich Gehölzaufwuchs. Auch im Westen des Plangebietes befinden sich Gehölze im Übergang zu den Gärten der bebauten Grundstücke. Es handelt sich hierbei um Haselsträucher.

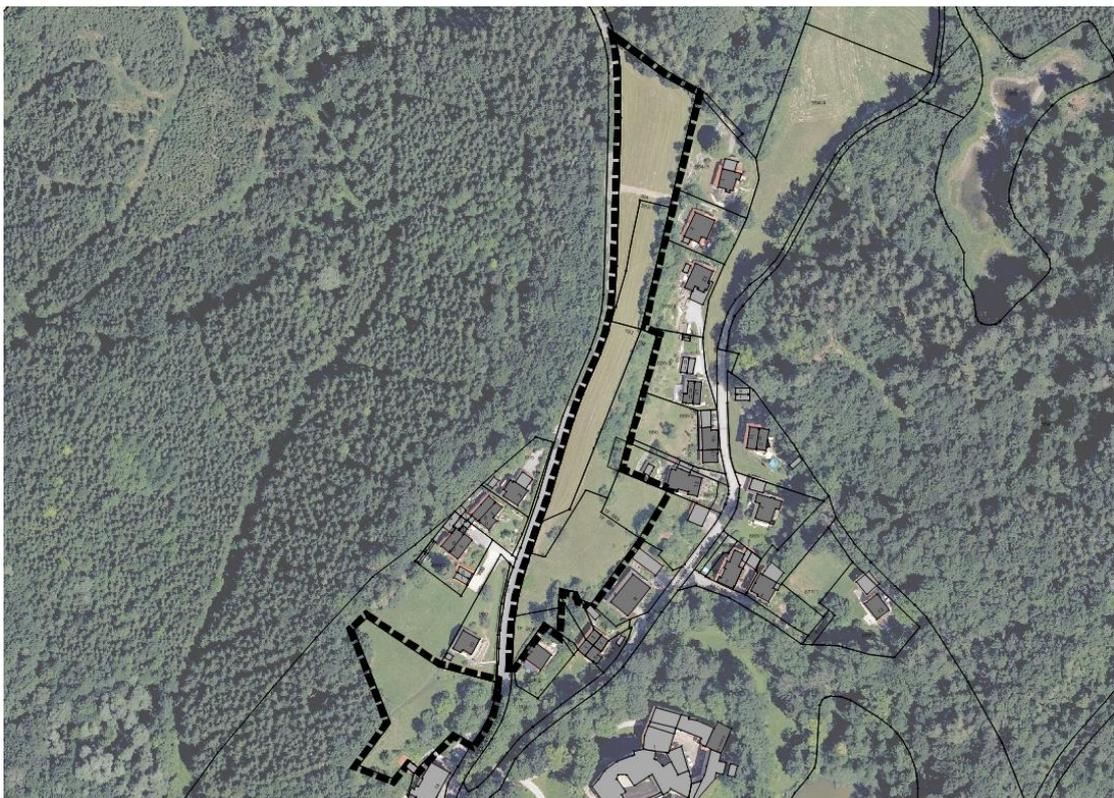


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.08.2024

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Privatbesitz.

## 2.3 Flora / Fauna

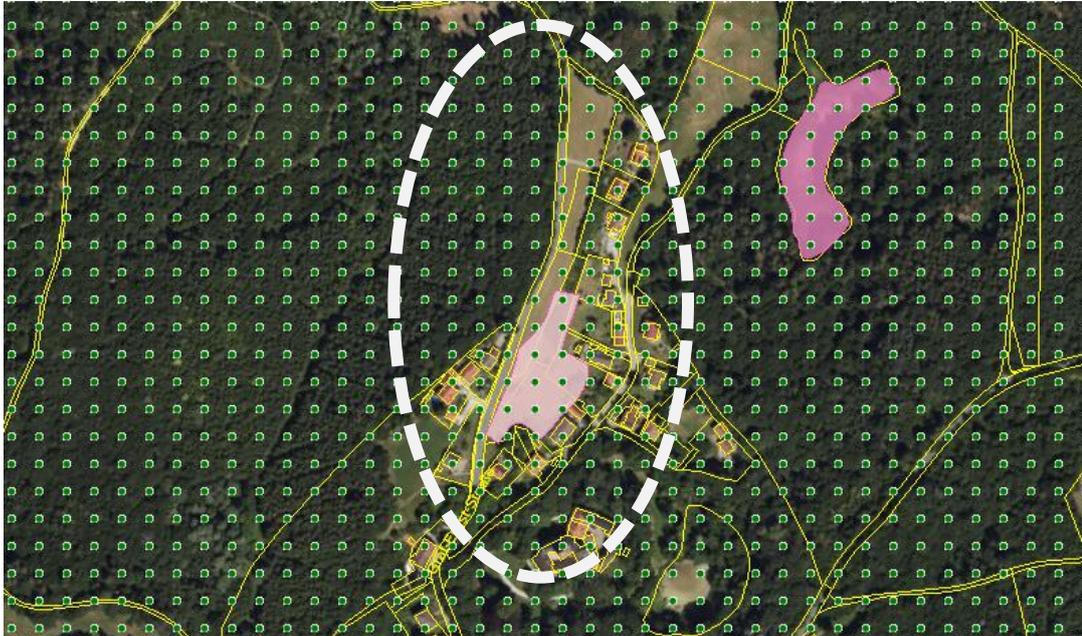


Abb. 2 Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und Biotopkartierung (rosa), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, LfU, BayernAtlas, Stand 15.09.2024

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ (LSG-00382.01)'. Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Darüber hinaus liegt im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein kartiertes Biotop. Es handelt sich um ein artenreiches Extensivgrünland.

## 2.4 Boden

### 2.4.1 Bodenaufbau

Beim Plangebiet handelt es sich um Dauergrünland und biotopkartierte Flächen (artenreiches Extensivgrünland) sowie eine Brachfläche oberhalb der Schlossgaststätte. Der natürliche Bodenaufbau ist weitgehend vorhanden.

### 2.4.2 Versickerungsfähigkeit

Nach der Sickerwasserkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weist der Boden eine Sickerwasserrate von > 200 bis 250 (mm/a) auf und liegt damit im niedrigen Sickerwasseranteil in einer Spannweite bis >1000 mm/a. Durch die Beibehaltung des Grünlandes im Plangebiet wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens dauerhaft gewährleistet, so dass die unmittelbar am Hang liegende Wohnbebauung keine Beeinträchtigung erfährt.

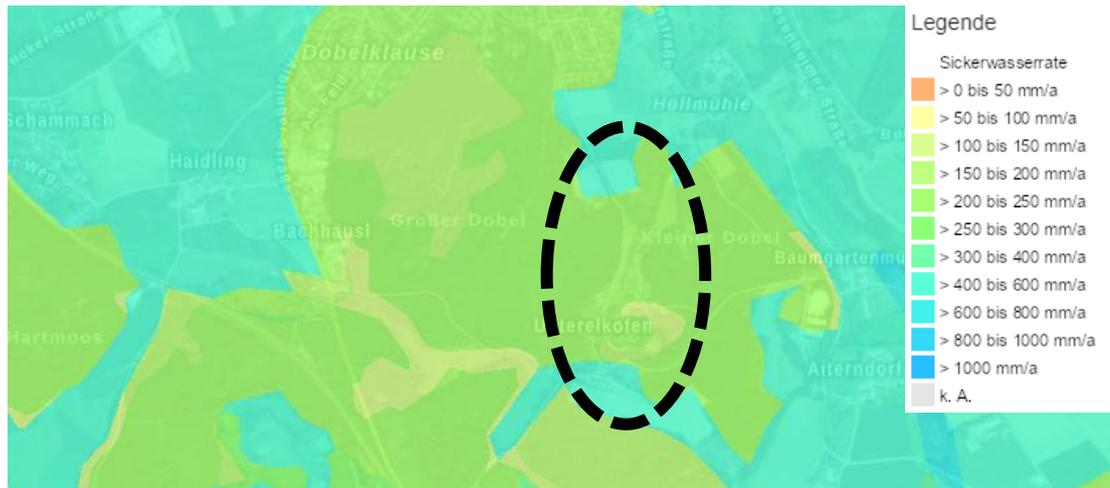


Abb. 3 Sickerwasserkarte, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, LfU, Bayern Atlas, Stand 15.09.2024

### 2.4.3 Altlasten

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

## 2.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-75-122-57 „Höhenburganlage, sog. Schloss Elkofen“
- D-1-75-122-59 „Ehem. Schmiede: Wohnhaus“
- D-1-75-122-60 „Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof)“
- D-1-75-122-61 „Schlossgaststätte, sog. Schlosswirt“

und ein Bodendenkmal:

- D-1-7937-0142 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Elkofen und seiner Vorgängerbauten.“

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil C der Satzung hingewiesen.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 15.09.2024

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft.

Gemäß Grundsatz 5.4.1 des LEP sollen die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Gemäß Grundsatz 5.4.3 soll eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Gemäß Grundsatz 7.1.1 sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft.

Gemäß Grundsatz 1.1.1 sind in Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse bei der Entwicklung der Region die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild sowie die landschaftlichen Werte zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 4.3 sind landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Hangkanten, Steilhänge und Waldränder zu erhalten.

Da das Anliegen der vorliegenden Planung darin besteht, wertgebende Bestandteile und Nutzungsformen einer geschützten Kulturlandschaft zu erhalten, eine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes zu vermeiden und eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Gebietes im Sinne des Naturschutzes und der Land-

wirtschaft zu schaffen, werden die genannten Ziele und Grundsätze des übergeordneten Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b. München als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Grünordnungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus ist entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen 894 und 893/1 eine Baumreihe dargestellt. Hieran grenzt im Osten der Geltungsbereich des Grünordnungsplans. Der Baumbestand ist von der Planung nicht betroffen. Entlang der Graf-Ernst-Straße verläuft ein Radweg der zum Wegenetz des Landkreises Ebersberg zählt. Der Radweg ist von der Planung nicht betroffen.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage, ohne Maßstab

### 3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ (LSG-00382.01). Gemäß Verordnung des Landkreises Ebersberg über das Landschaftsschutzgebiet vom 24.01.1986 sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Dies trifft nicht zu auf Bauvorhaben, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs (Innenbereich; § 34 BauGB) liegen, weshalb in den letzten fast 30 Jahren eine Vielzahl an Bauvorhaben in Unterelkofen zugelassen wurden.

Das Plangebiet bildet mit seiner bewegten Topografie und durch die Einbettung in eine kleinräumige Abfolge von Offenland und Wald sowie die typische Grünlandnutzung einen charakteristischen Ausschnitt des Rosenheimer und Wasserburger Hügellandes. Inhalt und Ziel des Grünordnungsplans Graf-Ernst-Straße, Untereilkofen ist das Bestreben der Stadt Grafring, die verbliebenen Freiflächen am Rande der Bebauung im Ortsteil Untereilkofen, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, vor weiterer Überbauung zu schützen. Die Planung dient somit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben

Der Geltungsbereich besteht aus den Flr. Nr. 894, 893/1, 893, TF 892, TF 889, TF 890, TF 904 und TF 899. Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind im Sinne der Freiraumsicherung und -pflege bzw. als Freiräume mit besonderer Bedeutung für die siedlungsbezogene Erholung erfasst.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sowie den einzelnen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen.

### 4.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) BauGB festgelegt, um den bestehenden Zustand zu erhalten, eine Verschlechterung des derzeitigen Zustands zu vermeiden und eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Gebiets im Sinne des Naturschutzes und der Landwirtschaft zu schaffen. Um zu verhindern, dass dort ggf. landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben errichtet werden, wird die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „zur Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt.

### 4.3 Verkehr und Erschließung

Nach Einsichtnahme in die Grundbuchauszüge des Flurstücks 894 Elkofen konnte die Gemeinde feststellen, dass die Eigentümer des Flurstücks 954/2 Elkofen ein Geh- und Fahrrecht für den Kiesweg auf Flurstück 894 haben. Dieses wird nun in der vorliegenden Planung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 954/2 festgesetzt. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet besteht bereits länger als das Wegerecht. Im Landschaftsschutzgebiet bedarf die Errichtung von Wegen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet aus dem Jahre 1984 der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde.

Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks (§ 3 LS-VO) liegt aus fachlicher Sicht nicht vor, allerdings ist gem. § 5 Abs. 1 Nr. 5 LS-VO für die Errichtung eines Weges die Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Aufgrund fehlender Alternativen der Erschließung des Grundstückes (Fl.Nr. 954/2) und da die Schutzzwecke des LSGs sowie dessen Gebietscharakter nicht beeinträchtigt sind, kann die Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

## 4.4 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 4.4.1 Ortsbesichtigung

Im April 2024 wurde eine Ortsbesichtigung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München durchgeführt. Die im gesamten Geltungsbereich festgestellten Arten sind:

Nr.	Artname	Deutscher Artname
1	Campanula rotundifolia s. str.	Rundblättrige Glockenblume
2	Carex muricata agg.	Artengruppe Sparrige Segge
3	Cruciata laevipes	Gewöhnliches Kreuzlabkraut
4	Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
5	Knautia arvensis s. str.	Wiesen-Witwenblume
6	Lolium perenne	Ausdauerndes Weidelgras
7	Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
8	Primula elatior	Hohe Schlüsselblume
9	Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
10	Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
11	Thymus pulegioides s. l.	Arznei-Thymian
12	Gemeine Schafgarbe	Schafgarbe als Heilkraut
13	Origanum Majorana	Majoran
14	Sanguisorba	Wiesenknopf
15	Cynosurus cristatus	Wiesen-Kammgras
16	Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
17	Stellaria media	Gewöhnliche Vogelmiere
18	Poa annua	Einjähriges Rispengras
19	Plantago major	Breitwegerich
20	Plantago lanceolata	Spitzwegerich
21	Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
22	Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
23	Veronica	Ehrenpreis
24	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
25	Aegopodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch
26	Leucanthemum vulgare	Magerwiesen-Margerite
27	Crataegus	Weißdorne
28	Lamium album	Weißes Taubnessel
29	Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
30	Galium	Labkräuter
31	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
32	Corylus avellana	Gemeine Hasel

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein gemäß Flachlandbiotopkartierung erfasstes Biotop (Nr. 7937-0152-002). Es handelt sich um artenreiches Extensivgrünland/Extensivwiesen im Bereich Doblgebiet bei Untereilkofen. Diese Fläche ist gemäß Bestätigung der Untere Naturschutzbehörde vom 02.04.2025 unter Verweis auf eine aktuelle Kartierung der Höheren Naturschutzbehörde als Biotop nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG eingestuft und steht somit unter gesetzlichem Schutz.

Nordwestlich des Schlosses Unterelkofen verläuft ein steiles, eng eingeschnittenes Moränental. Auf der südost-exponierten Flanke dieses Taleinschnittes befindet sich eine artenreiche Extensivwiese. Zu der o.a. Magervegetation kommen hier noch deutliche Mengenanteile an Kartäusernelke (*Dianthus carthusianorum*) hinzu.

Am unteren Rand grenzt die Biotopfläche an den Siedlungsbereich von Unterelkofen. Die Verebnung vom oberen Biotoprand bis zur Straße wird als Fettwiese genutzt.

Durch Freizeitnutzung und unregelmäßige oder aufgelassene Bewirtschaftung verändert sich durch Verkrautung und Verbuschung allmählich die Artenzusammensetzung der hier kartierten Extensivwiesen: lichtkeimende Pionierpflanzen werden unterdrückt und Fettwiesenarten etablieren sich zusehends. Zur dauerhaften Erhaltung der Artenvielfalt ist deshalb eine regelmäßige 1-2-schürige Pflegemahd unerlässlich.

Im Folgenden sind die Bilder des östlichen Teils des Geltungsbereichs zu sehen. (Flr Stk. 894, 893/1, 893, TF 892, TF 889, TF 890, TF 904)



Abb. 6 *Intensives und Extensives Grünland entlang der Graf-Ernst-Straße. (Flr. Stk. 894, 890), Planungsverband München, Stand April 2024*



Abb. 7 *Hanglage, Blick von Süden nach Norden (Flr. Stk. TF 892), Planungsverband München, Stand April 2024*



Abb. 8 Haseln auf Flurstück 892, Planungsverband München, Stand April 2024



Abb. 9 Wegeführung auf der Flr Str. 894, Planungsverband München, Stand April 2024

Nachstehend sind die Bilder des westlichen Teils des Geltungsbereichs aufgeführt:



#### 4.4.2 Maßnahmen

Als Nutzungsart für den gesamten Geltungsbereich ist, wie vorstehend erwähnt, Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies dient dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und der Sicherung der Blickbeziehungen zur Burg Erlkofen.

Hinsichtlich der landschaftlichen Besonderheit ist dem Landschaftsplan aus dem Jahre 1986 folgendes zu entnehmen:

*„Dem gesamten Gebiet um Schloß Untereilkofen kommt eine regionale Bedeutung zu, Hinsichtlich der Anordnung und Fülle der Geländeformen ist das gesamte Dobelgebiet einschließlich des Moränenwalls südlich von Untereilkofen einmalig im gesamten Alpenvorland. Nirgends ist das Gesamtbild der Situation einer am Ende der Würmeiszeit zerfallenden Gletscherzunge so klar ablesbar wie am Dobel. Andererseits ist dieses wertvolle Gebiet im höchsten Grade gefährdet. Der bestehende Landschaftsstatus hat sich als unzureichendes Mittel erwiesen, diese geologisch einmalige Landschaft vor einer weiteren Zerstörung ihrer charakteristischen Oberflächenform zu bewahren.“*

Aufgrund der obigen Ergebnisse werden darüber hinaus die folgenden Entwicklungsmaßnahmen als zweckmäßig eingestuft.

Flurstück	Ausgangssituation	Entwicklungsmaßnahmen
<b>894</b>	wird als Grünland bewirtschaftet, es quert ein Weg, für den ein Wegerecht vorliegt	Extensivgrünland
<b>893/1, 893</b>	werden als Grünland bewirtschaftet	
<b>TF 892</b>	teilweise als Grünland bewirtschaftet und teilweise mit Haseln bewachsen	Erhalt / Wiederherstellung artenreiches Extensivgrünland (G214 gemäß Biotopwertliste zur BayKompV)
<b>TF 889, TF 890</b>	wird als Grünland bewirtschaftet	1-2-schürige Pflegemahd mit Düngeverzicht
<b>TF 899</b>	der nördliche Teilbereich wird als Grünland bewirtschaftet	Erhalt / Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214 gemäß Biotopwertliste zur BayKompV)  1-2-schürige Pflegemahd mit Düngeverzicht

Eine Umsetzung erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Verträge, durch Ausgleichsflächen oder durch Teilnahme der Eigentümer an Agrarumweltmaßnahmen oder Vertragsnaturschutz. Diese Maßnahmen sind nicht festgesetzt und damit nicht verpflichtend. Die Stadt wird sich um eine Kooperative Umsetzung bemühen. Hierfür werden im Rahmen des gegenständlichen Grünordnungsplans günstige Voraussetzungen geschaffen und es wird gleichzeitig vermieden, dass die Planung zu wirtschaftlichen Nachteilen führt, indem sog. „Sowieso-Maßnahmen“ vorgegeben werden. („Sowieso-

Maßnahmen“: Demnach ist eine Förderung oder Vergütung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege lediglich möglich, wenn nicht anderweitig eine Verpflichtung zu deren Umsetzung besteht.) Darauf zielt der Grünordnungsplan explizit nicht ab. Vielmehr besteht seine Aufgabe darin, den Wert des Offenlandes und seiner kulturellen Prägung durch die Landwirtschaft zu betonen und Optionen für deren weitere Entwicklung unter Aspekten der Biotopentwicklung und der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung aufzuzeigen.

#### 4.5 Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Ist ein Bauleitplan nicht erforderlich, gelten gemäß Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG für das Verfahren zur Aufstellung von Grünordnungsplänen die Vorschriften für Bauleitpläne entsprechend. Der Grünordnungsplan hat in diesem Fall die Rechtswirkung eines Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß § 35 BauGB ist eine Umweltprüfung erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen. Der gegenständliche Grünordnungsplan sichert die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG), sind mit Umsetzung der Festsetzungen nicht zu erwarten. Infolgedessen findet kein Eingriff statt. Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Erhalt und Fortentwicklung von Grünland
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Verkehrsflächen(GFL), dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Planungsgebiet,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser.</li> <li>- keine Versiegelung vorgesehen -&gt; Erhalt der Versickerungsfähigkeit</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung / Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Attraktivität einer beliebten Radstrecke -&gt; günstige Voraussetzungen für die Vermeidung von klimaschädlichem Individualverkehr</li> </ul>
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Erhaltung von Grünland</li> </ul>

#### 4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an Wohnbebauung. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von Lärm-, Staub- und Geruch sind zu dulden. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.

#### 4.8 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt Grafring nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Spezielle Festsetzungen zum Bodenschutz sind nicht erforderlich. Auf die gesetzliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in C 9 der Satzung hingewiesen.

### 5. Alternativen

Insbesondere im südöstlichen Teilbereich wurde genau geprüft, in welchen Teilbereichen bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Auf Basis einer Ortsbegehung mit dem Landratsamt wurde schließlich der gegenständliche Geltungsbereich des Grünordnungsplans festgelegt, der Klarheit über den Verlauf von Außenbereich zu Innenbereich und bebauungsakzessorischem Innenbereich liefert.

Stadt Grafring b. München, den .....

.....  
Christian Bauer, Erster Bürgermeister