

# Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

## 1. Chronologie:

Der Stadtrat hat am 07.05.2024, TOP 9, die Aufstellung eines isolierten Grünordnungsplanes für Untereilkofen beschlossen. Ziel ist, die dem Siedlungsrand im Norden vorgelagerten Freiflächen vor den Folgen künftiger baulicher Entwicklungen zu schützen und damit den Flächennutzungsplan 1986 mit integrierten Landschaftsplan zu vollziehen.

Am 14.08.1986 ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Grafing in Kraft getreten. Der Siedlungsbereich Untereilkofen wurde im Flächennutzungsplan trotz seiner Größe und Ausdehnung nicht als Baufläche (Siedlungsgebiet) dargestellt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft. Grund war, dass man zum damaligen Zeitpunkt die Ortsteileigenschaft (§ 34 BauGB) von Untereilkofen noch verneint und damit den Ort als Außenbereichssiedlung (Splittersiedlung) beurteilt hat (vgl. Erläuterungsbericht Nr. 4.6, Seite 44, zum Flächennutzungsplan 1986). Angesichts der fraglos ausreichenden Größe (Quantität) der Siedlung fehlte es für die Einordnung von Untereilkofen als Ortsteil am Tatbestandsmerkmal der Qualität, wofür der „Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ verlangt wird.

Erst später (1998) erfolgte im Zuge verschiedener Einzelbauvorhaben dann – nach langjähriger Abklärung mit dem Landratsamt Ebersberg und der Regierung von Oberbayern und in Abkehr der dort bisher vertretenen Rechtsauffassung - die Feststellung, dass die Siedlungsformation von Untereilkofen zwar von althergebrachten örtlichen Siedlungsformen abweicht. Die besondere, durch die historische Entwicklung als „Burgsiedlung“ beeinflusste Siedlungsform entspricht aber den siedlungsstrukturellen Anforderungen eines Ortsteils. Seither ist Untereilkofen als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anerkannt. Innerhalb dessen Bebauungszusammenhang besteht damit ein Bebauungsanspruch nach § 34 BauGB.

Untereilkofen liegt seit 1962 vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Dobelgebiet/Atteltal, jetzt geregelt durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung -LSGVO- vom 24.01.1986. Gemäß § 5 der LSGVO ist dort die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist zu erteilen (Rechtsanspruch), wenn das Vorhaben unter Beachtung der sonstigen Rechtsvorschriften dem Schutzzweck der LSGVO nicht zuwiderläuft. Das gilt regelmäßig für alle Bauvorhaben, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs (Innenbereich; § 34 BauGB) von Untereilkofen liegen. Dieser Zulassungsanspruch entspringt dem Gebot der Verfassungsmäßigkeit (Art. 1 Abs. 3 GG) der Landschaftsschutzgebiets-VO. Der durch die Rechtsordnung (hier das Bauplanungsrecht) definierte Umfang des grundgesetzlichen Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 1 GG) kann nicht durch die Vorschriften der Landschaftsschutzgebiet-VO entschädigungslos ausgeschlossen werden (§ 68 BNatSchG).

Aufgrund dieser Rechtslage wurden in den letzten fast 30 Jahren mehrere Bauvorhaben in Untereilkofen zugelassen, also als Innenbereichsvorhaben mit naturschutzrechtlicher Erlaubnis hinsichtlich der LSGVO-Bauverbots.

Ausgelöst durch ein 2002 vermeintlich genehmigungsfrei erstelltes Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 954 /2 der Gemarkung Elkofen wurde erstmals Handlungsbedarf hinsichtlich des Landschaftsschutzes erkennbar, der allein durch die staatliche Schutzgebietsverordnung und das Baurecht nicht erreicht werden kann. Es geht hier vor allem um den sog. bauakzessorischen Innenbereich, der sich als Randnutzung (Hilfsflächen) im Nahbereich der Hauptgebäude definiert. Danach 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 großes Maß an Rechtsunsicherheit und vor allem ein hohes Risiko hinsichtlich des besonders schutzwürdigen

Landschaftselemente und der Auswirkungen für das Landschaftsbild an der besonders sensiblen Hangkante im Norden von Oberelkofen und im Nordwesten mit dem dort nicht eindeutigen Verlauf des Siedlungszusammenhangs.

Diese hervorgehobene Schutzwürdigkeit und das Schutzbedürfnis ist auch Wesenselement der Landschaftsschutzgebietsverordnung (§ 3 LSGVO) und dessen Schutzzweck:

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere die landschaftsprägenden Hangkanten zu und die charakteristische Bodenformen,
- die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere die Eiszerfallandschaft mit ihrer Vielzahl an Reliefformen.

Diese landschaftliche Besonderheit und der unzureichende Schutz wurde auch schon im integrierten Landschaftsplan 1986 (vgl. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1986, Seite 33) herausgestellt. Hier ein kurzer Auszug:

*Dem gesamten Gebiet um Schloss Unterelkofen kommt eine regionale Bedeutung zu. Hinsichtlich der Anordnung und Fülle der Geländeformen ist das gesamte Dobelgebiet einschließlich des Moränenwalls südlich von Unterelkofen 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 unzureichende Mittel erwiesen, diese geologisch einmalige Landschaft vor einer weiteren Zerstörung ihrer charakteristischen Oberflächenform zu bewahren.*

#### **Anlass der Planung und Planungsinstrument:**

Das außergewöhnliche und markante Erscheinungsbild der Landschaft im Norden und Nordwesten von Unterelkofen wird gerade durch die Hangkanten geprägt und den dort vorgelagerten Freiflächen. Die Erhaltung dieser Freiflächen und deren Freihaltung vor Bebauung und sonstigen Veränderungen, wie sie regelmäßig mit einer Bebauung einhergehen, ist mit der bisherigen Rechtslage nicht sichergestellt. Dieses einmalige Gepräge läuft Gefahr, nachhaltig in empfindlicher Weise verändert zu werden.

So konnte 2002 ein widerrechtlich errichteter Carport wieder beseitigt werden. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes und des BayVGH im Berufungszulassungsverfahren zeigen aber offen die Fragilität der Rechtslage auf, insbesondere eben durch Nebenanlagen aller Art und durch die kaum mit den bisherigen Mitteln eingrenzbar Freiflächengestaltung. Die Errichtung einer Zufahrtsstraße und (offener) Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 894 verdeutlichen diese Problematik.

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 (topographische Abgrenzung) als Baulücke geprägt und bebaubar ist. Für diesen Baufall kommt noch der sog. Domino-Effekt des Einfügungsgebotes hinzu, wonach sich in der dortigen Konstellation mit der Realisierung der zulässigen Bebauung wiederum die angrenzende Außenbereichsfläche zu einer weiteren Baulücke entwickeln kann. Diese Konstellation führt jetzt dazu, dass zwar das auf Fl.Nr. 899 geplante Einfamilienhaus bauplanungsrechtlich zulässig ist, jedoch die zusätzlich notwendige naturschutzrechtliche Erlaubnis nach § 5 Landschaftsschutzgebiet-VO aufgrund der o.g. Folgewirkung scheitert, die auch nicht durch Nebenbestimmungen (Art. 37 BayVwVfG) ausgeschlossen werden können.

An diesem Punkt wurde dann vom staatlichen Naturschutz die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Unterelkofen vorgeschlagen, um dieses rechtliche Hindernis zu beseitigen. Der planerische Aufwand ist aber erheblich. Da Unterelkofen (siehe oben) im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche (Siedlungsgebiet), sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist,

wäre dafür vorab der Flächennutzungsplan zu ändern (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB). Die weitere große Schwierigkeit wäre wiederum, dass die Bauleitplanung gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung als höherrangiges Recht verstößt. Dieser Rechtskonflikt kann zwar in Einzelfällen (Randbereichen) durch „in Aussicht stellen einer Befreiung“ gelöst werden, setzt aber in der hier betroffenen Größenordnung regelmäßig die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung voraus. Diese Problematik stellt sich, da eine räumliche Begrenzung von Bauleitplänen allein auf das Grundstück Fl.Nr. 889 nicht möglich sein, letztendlich dann für den Gesamtort. Eine nicht nur zeitlich kaum lösbare Aufgabe. Aus diesen Gründen musste die Aufstellung eines Bebauungsplans zur landschaftsgerechten Steuerung der baulichen Entwicklung von Untereikofen seitens der Stadt abgelehnt werden.

Eine situationsgerechte Lösung ermöglicht hier der Erlass eines Grünordnungsplanes. Der hier maßgebliche Konflikt wird lediglich durch das Bauplanungsrecht ausgelöst, hat seine Ursache aber im Landschaftsschutz. Entscheidende Zielsetzung ist es, den nördlichen und nordwestlichen Rand von Untereikofen vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme zu schützen, die über den bisherigen Bebauungszusammenhang hinausgreift. Es sind also vorrangig landschaftsplanerische Ziele (Schutz der Landschaft) und weniger die städtebaulichen Ziele (Begrenzung der Bebauung), die mit der Planung verfolgt werden.

Als sog. „integrierter Grünordnungsplan“, also den grünordnerischen Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG), ist der Grünordnungsplan übliche Praxis. Das entspricht auch dem gesetzlichen Grundsatz des BNatSchG auf den Verzicht von selbständigen Fachplänen zugunsten deren Integration in die Bauleitplanung (Primärintegration der Landschaftsplanung).

Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG erlaubt aber in Fällen wie hier, in denen eine allgemeine Bauleitplanung nicht oder noch nicht erforderlich ist, auch den Erlass von **selbständigen Grünordnungsplänen** (sog. isolierte Grünordnungspläne). Hier schafft das bayerische Naturschutzrecht eine gesonderte Ausnahme (vgl. § 11 Abs. 7 BNatSchG) vom Grundsatz der Primärintegration in die Bauleitplanung (§ 11 Abs. 3 BNatSchG), die die Stadt Grafing hier situationsgerecht nutzen kann. Damit ist es möglich, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verzichten, für den im vorliegenden Fall kein (städtebaulicher) Regelungsbedarf besteht.

Mit einem selbständigen Grünordnungsplan betritt die Stadt Grafing b.M. weitgehend „juristisches Neuland“. Vergleichbare Lösungen sind zumindest im Hoheitsbereich des Landratsamtes Ebersberg bisher nicht bekannt.

Der selbständige Grünordnungsplan ist demselben Verfahren unterworfen wie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In gleicher Weise wie im Bebauungsplanverfahren muss eine Abwägung mit anderen Belangen entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt werden. In gleicher Weise unterliegt der Grünordnungsplan auch der Umweltprüfungspflicht (§ 2 Abs. 4 BauGB). Er unterliegt auch den gesetzlichen Festsetzungsbindungen an § 9 BauGB (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG, vgl. ausführlich Fischer-Hüftle, Rn 29 zu Art. 4 BayNatSchG). Da der selbständige Grünordnungsplan hier aus dem (integrierten) Landschaftsplan entwickelt ist (vgl. § 11 Abs. 6 Abs. 2 BNatSchG), bedarf er nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB). Der Grünordnungsplan hat schließlich im Rahmen seines Regelungsumfanges die Wirkung eines Bebauungsplans, also einer Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die nachfolgend genannten Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsnorm zur Grünordnungsplanung (§ 11 Abs. 6 BNatSchG) werden in der vorliegenden Planungssituation erfüllt:

1. Freiraumsicherung und -pflege einschließlich der Gestaltung des Ortsbildes,
2. Gestaltung, Pflege und Entwicklung von größeren Freiräumen mit besonderer Bedeutung für die siedlungsbezogene Erholung sowie des unmittelbaren Stadt- bzw. Ortsrandes,

3. Gestaltung, Pflege und Entwicklung von Teilräumen bestimmter Kulturlandschaften mit ihren jeweiligen Kulturlandschaftselementen sowie von Bereichen mit einer besonderen Bedeutung für die Erholung in der freien Landschaft.

Damit liegen auch die materiellen Anforderungen für die Grünordnungsplanung vor.

Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes kann also das planerische Hauptziel, die dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen im nördlichen Teilraum von Unterelkofen, erreicht werden, insbesondere damit auch der Freihaltung von einer Bebauung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Der Grünordnungsplan schließt damit sowohl nach § 34 als auch nach § 35 BauGB zulässige Vorhaben aus, also auch landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung des Nutzungszwecks „Fläche für die Landwirtschaft“ aber auch die Form der Bodennutzung festgelegt, also auch das Verbot der Aufforstung etc. (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der Satzung (Grünordnungsplan) beschränkt sich auf den Teilbereich nördlich des Siedlungszusammenhangs beidseits der Graf-Ernst-Straße, der dann im Westen, Norden und Osten an den Waldflächen endet. Nach Südosten reicht das Satzungsgebiet bis zur dortigen Hangkante und erfasst auch die dort befindlichen gesetzlichen Biotopflächen (§ 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG). Es handelt sich hier um die gehölzfreien Steilhanglagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 890 und 892 der Gemarkung Elkofen, die als Biotop 7937-0152 „Extensivwiese“ / Flachlandbiotop“ kartiert ist.

Vom Geltungsbereich ausgenommen ist die dem Innenbereich zugehörige und damit bebaubare Fläche aus Fl.Nr. 899 im Anschluss an die Fl.Nr. 899/3 und 900.

Hinsichtlich der Freiflächen südlich von Unterelkofen besteht derzeit kein vergleichbares Planungserfordernis. Da die dortigen Freiflächen in der Schutzzone 2 des Wasserschutzgebietes liegen, ergibt sich daraus ein weiterer fachgesetzlicher Schutz vor Veränderungen, insbesondere auch für bauliche Maßnahmen.

#### **Wichtige Regelungsinhalte:**

##### 1. Erhalt und Entwicklung von Grünland

Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird das Planungsziel gesichert, die bestehende Nutzung als Grünlandfläche zu erhalten (und ggf. weiterzuentwickeln).

##### 2. Freihaltung von baulichen Nutzungen

Weiteres zentrales Planungsziel ist die Freihaltung dieser Flächen vor Bebauung (vgl. § 11 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG: Freiraumsicherung). Dieses Ziel wird alleine mit der Festsetzung als Landwirtschaftsfläche nicht erreicht (BVerwG 17.12.1998), da innerhalb dieser Flächen auch landwirtschaftliche Gebäude weiterhin zulässig wären. Es war deshalb ergänzend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festzusetzen, dass diese Fläche von weiterer Bebauung freizuhalten ist

##### 3. Landschaftsgerechte Weiterentwicklung

Die zur Erhalt als Grünland festgesetzten Flächen sind günstig geeignet für eine naturschutzrechtliche Weiterentwicklung, insbesondere zum artenreichen Extensivgrünland. Damit schafft der Grünordnungsplan die Grundlagen für (freiwilligen) Vertragsnaturschutzmaßnahmen, etwa Vereinbarungen für eine Dünge- und Bewirtschaftungsbeschränkung (1- bis 2-schürige Pflege-mahd mit Düngeverzicht) für eine nachhaltige Bewirtschaftung zur Förderung der Biodiversität. Damit eignen sich die Flächen bestmöglich auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Eine Verpflichtung für eine ökologische Weiterentwicklung (Verbesserung) oder etwa für konkrete Dünge- und Bewirtschaftungsbeschränkungen begründet der Grünordnungsplan also nicht. Für entsprechende Festsetzungen fehlt es bereits an der Ermächtigung. Da Grünordnungspläne den gesetzlichen Festsetzungsbindungen gem. § 9 BauGB unterliegen (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG), könnten solche konkreten Verpflichtungen auch nicht festgesetzt werden (BVerwG 30.08.2001). Aber allein schon von einer Festsetzung als Fläche dieser Art (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hat die Stadt Grafing b.M. bewusst abgesehen, da allein die Erhaltung und nicht ist nicht auch zwingend die Entwicklung dieser Flächen das primäre planerische Ziel ist. Damit obliegt es allein den Eigentümern, über solche Maßnahmen und Nutzungen etwa zur Einbringung als Ausgleichsfläche, durch die Teilnahme an Agrarumweltmaßnahmen oder durch Vertragsnaturschutzmaßnahmen selbst zu entscheiden. Diese Maßnahmen (vgl. Begründung) sind also nur unverbindliche Empfehlungen.

#### 4. Planungsschaden

Mit der Festsetzung als „Landwirtschaftsfläche“ entsprechend der vorhandenen Nutzung entstehen keine wirtschaftlichen Nachteile für die Eigentümer. Es werden nicht einmal sogenannten „Sowieso-Maßnahmen“ vorgegeben. Darunter versteht man Vorgaben, für die durch entsprechende Festsetzung eine Umsetzungspflicht entstehen würde und die damit z.B. bei einer Förderung oder Vergütung für Naturschutz- und Landschaftspflegemaßnahmen aufgrund gesetzlicher Verpflichtung nicht mehr berücksichtigt werden könnten. Also entstehen auch keine mittelbaren Nachteile hinsichtlich des Zuwendungsrechts.

Bei der Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft besteht auch kein Entschädigungsanspruch gemäß § 41 Abs. 1 BauGB.

Auch die für diese Flächen (Landwirtschaftsflächen) ergänzende Festsetzung „zur Freihaltung von einer Bebauung“, die gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nicht von der Planungsschadenspflicht ausgenommen sind, scheidet in der vorgefundenen Situation eine mögliche Entschädigungspflicht aus. So ist keine der betroffenen Flächen bisher bebaubar nach § 34 oder § 30 BauGB. Insbesondere die Teilfläche der Fl.Nr. 899 im Anschluss an die Grundstücken Fl.Nrn. 899/3 und 900, die dem Bebauungszusammenhang zugehört (§ 34 BauGB), ist vom Geltungsbereich der Satzung ausgenommen. Den von der Freihalteplanung betroffenen Flächen fehlt es damit an der notwendigen Baulandqualität.

Keine Baulandqualität haben auch diejenigen Flächen, die innerhalb des bauakzessorischen Innenbereichs liegen, da hier allein die Bebauung für Nebenanlagen denkbar ist. Nachdem diese Flächen zudem vom Bauverbot des Landschaftsschutzgebiets erfasst sind (gilt für Nebengebäude), entsteht auch für diese Flächen keine Entschädigungspflicht durch die Freihalteplanung.

Die Festsetzung von Freihaltungsflächen (Freihalteplanung) führt im Außenbereich und hier zudem auch durch das Bauverbot aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (gilt auch für landwirtschaftliche Gebäude) zu keinem entschädigungspflichtigen Eingriff.

#### 5. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Da der Grünordnungsplan im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, gelten die Vorschriften zur Umweltprüfung in gleicher Weise wie für Bauleitpläne. Eine Umweltprüfung ist erforderlich zur Vorermittlung aller umweltrechtlichen Auswirkungen als Grundlage für die planerische Abwägung, bei der diese Belange stets eine besondere Bedeutung einnehmen.

Stets Inhalt der Umweltprüfung (vgl. Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB) ist die Vermeidung, Verhinderung und der Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere dabei der naturschutzrechtliche Eingriff (§ 1a Abs. 3 BauGB). Da Regelungsinhalt des Grünordnungsplanes allein die Erhaltung der vorhandenen Landwirtschafts- und Biotopflächen ist und außerdem eine Bebauung sogar ausdrücklich ausgeschlossen wird (Freihaltungsplanung), werden dadurch keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen bewirkt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Es fehlt

damit bereits an der Eingriffswirkung (§ 14 BNatSchG). Der Grünordnungsplan löst folglich keine Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen aus.

## **2. Verfahrensablauf:**

Der Stadtrat hat am 07.05.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 17.12.2024 erfolgte in der Zeit vom 10.02.2025 bis 07.03.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Gleichzeitig wurden die Unterlagen im Internet (auch über das zentrale Internetportal, § 4a Abs. 4 BauGB) zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 07.03.2025 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.04.2025.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

1. Bürgereinwendung 1 (Eigentümer Schlossweberstraße)
2. Bürgereinwendung 2 (Bürgergemeinschaft)
3. Landratsamt Ebersberg - Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Ebersberg Bauleitplanung
5. Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde
6. Regierung von Oberbayern
7. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding
9. Handwerkskammer für München und Oberbayern
10. Landesamt für Denkmalpflege
11. Amtliche Änderung

## **3. Prüfung der Stellungnahmen**

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit von Planungsentscheidungen der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB 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.

### **3.1 Bürgereinwendung 1 (Grundstückseigentümer Schlossweberstraße) Schreiben vom 20.02.2025**

Aus dem Vorentwurf des o.g. Grünordnungsplanes konnten wir entnehmen, dass Teilflächen unsere Flurnummer 887/2 betroffen sind. Wir bezweifeln die Richtigkeit und bitten um Überprüfung, ob die Flurnummer 887/2 tatsächlich betroffen ist. Für den Fall, dass die Flurnummer betroffen ist, bitten wir um kurze Stellungnahme. Wir sind der Meinung, dass die im nachstehenden Plan der Vermessungsverwaltung eingezeichnete Teilfläche TF 887/2 falsch ist. Falls nach Klärung die Flurnummer nicht betroffen ist, bitte wir um Streichung der Flurnummer aus dem Entwurf des Grünflächenordnungsplans.

Betroffen hiervon sind die Punkte:

- 2.1 Lage und Nutzungen
- 4.1 Geltungsbereich
- 4.4.12 Ortsbesichtigung
- 4.4.1 Abb. 7 Text
- 441 Abb. 8 Text

#### 4.4.2 Tabelle Ausgangssituation / Entwicklungsmaßnahme

##### **Beschluss:**

**Entsprechend der Stellungnahme wird die „Teilfläche 887/2“ aus der Planzeichnung gelöscht.**



Diese Teilfläche existiert im amtlichen Katasterwerk nicht und hat ihren Ursprung in der Verwendung eines überholten Kartengrundwerks. Inhaltliche Änderungen ergeben sich durch diese Korrektur nicht. Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) bleibt unverändert und verläuft entlang der Westgrenze bzw. der Südgrenze der Fl.Nr. 887/2 der Gemarkung Elkofen. Das Grundstück Fl.Nr. 887 der Gemarkung Elkofen liegt damit nicht im Geltungsbereich der Satzung.



### **3. 2 Bürgereinwendung 2 (Bürgerbesprechung 21.02.2025) Niederschrift vom 21.02.2025**

Am 21.02.2025 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein gemeinsamer Unterrichtungstermin mit 11 Teilnehmern aus der Bürgerschaft. Im Unterrichtungstermin wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Für das Grundstück Fl.Nr. 885/1 wird um Bestätigung der im Unterrichtungstermin getroffenen Erklärung der Stadt ersucht, dass die rechtliche Wirkung des Grünordnungsplanes auf den in der Satzung bestimmten räumlichen Geltungsbereich beschränkt ist.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 893/1 der Gemarkung Elkofen innerhalb des Geltungsbereiches hat erklärt, dass er die Aufstellung eines Grünordnungsplanes insgesamt und damit kategorisch ablehnt.

3. Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 887/2 hat angemerkt, dass eine unrichtige Flurnummernbezeichnung in dem ersten Entwurf des Grünordnungsplanes auf seinem Grundstück Fl.Nr. 887/2 der Gemarkung Elkofen getroffen wurde.  
(siehe oben Nr. 3.1)

## **Beschluss**

**Zu 1: Vorausgegangen sind Anfragen über die im Satzungsentwurf dargestellte Grenzziehung (Geltungsbereich). Rechtlich maßgebliche Grenze ist nach der Erklärung der Stadt die Innenseite (durchgehende Linie) der Strichlierung (Planzeichen Nr. 15.13. der Anlage zur Planzeichenverordnung). Dieses Planzeichen definiert den räumlichen Geltungsbereich der Satzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB. Alle nicht innerhalb dieser Linie liegenden Flächen werden schon räumlich von der Satzung nicht erfasst. Das gilt insbesondere auch für die Wegefläche Fl.Nr. 894/3 an der Nordgrenze (vom Planzeichen „überdeckt“), die damit außerhalb des Geltungsbereiches liegt.**

**Auch die rechtliche Wirkung des Grünordnungsplans geht nicht über den räumlichen Geltungsbereich hinaus. Der Grünordnungsplan löst also keine mittelbaren oder unmittelbaren Rechtsfolgen**

**- aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder  
- für Grundstücke  
außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aus.**

**So sind nicht etwa zusätzliche Schutzabstände oder Abstandsflächen zur Satzungs-grenze einzuhalten. Auch Fernwirkungen für „naheliegende Grundstücke“, die sich auf den Grünordnungsplan auswirken könnten (z.B. Landschaftsbild), werden nicht begründet - anders als z.B. im Denkmalschutzrecht, das auch Grundstücke im „Nähebereich“ einer fachrechtlichen Genehmigung unterwirft, werden durch den Grünordnungsplan solche Auswirkungen nicht begründet. Auch ein Vorkaufsrecht wird für Grundstücke innerhalb eines Grünordnungsplanes nicht begründet (vgl. Art. 39 Bay-NatSchG, § 24 BauGB).**

**Auch zivilrechtliche Einschränkungen bewirkt dieser Grünordnungsplan nicht. Jederzeit kann ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches mit Dienstbarkeiten, Buchgrundschulden oder sonstigen dinglichen Rechten belastet werden. Anders als etwa im städtebaulichen Sanierungsrecht (z.B. § 143 Abs. 2 BauGB) erfolgt natürlich auch kein Grundbuchvermerk.**

**Zu 2.: Der Einwendung, hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 893/1 von der Einbeziehung in die Grünordnungsplan verschont zu werden und von der Aufstellung des Grünordnungsplanes insgesamt abzusehen, wird nicht entsprochen.**



Die Eigentumsbelange werden durch die Satzung nicht in einer unangemessenen Weise beeinträchtigt. Da sich die Festsetzungen auf Flächen beschränken, die außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen und für die damit ohnehin kein Bebauungsrecht besteht, ist die Eingriffswirkung in Eigentumsrechte von geringem Gewicht.

Die mit dem Grünordnungsplan verfolgten Planungsziele, die Freiflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu schützen und damit die öffentlichen Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes einem erhöhten Schutz zu unterstellen, wird eine höhere Bedeutung beigemessen als dem Interesse des Grundstückseigentümers, vor solchen Einschränkungen verschont zu bleiben. Das gilt insbesondere auch für das künftige Verbot für eine Bebauung oder einer Aufforstung der Fläche.

Mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft wurde in diesem Zusammenhang vom Einwendungsführer auch befürchtet, dass daraus erweiterte Pflegepflichten folgen, um z.B. eine natürliche Verbuschung des Grundstücks zu verhindern. Auch diese Belange werden zurückgewiesen und gegenüber dem Planungsziel hintangestellt.

Im Übrigen ist diese Befürchtung nur bedingt zutreffend. Die Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erlaubt auch künftig ein weites Spektrum an Nutzungsformen (Ackerbau, Weidehaltung, Grünland und Wiesennutzung, Gemüseanbau, Gartenland etc.). Landwirtschaft ist aber abzugrenzen zu Forstwirtschaft oder der Nutzung als Waldfläche. Untersagt ist damit eine Aufforstung der Fläche, die dem Ziel der Freiflächensicherung entgegenstehen würden. Lediglich natürlich entstehendes Strauchwerk (Wildgehölze) und Einzelbäume schaffen noch keine Waldfläche und stellen noch keine (natürliche) Aufforstung dar. Eine natürliche Verbuschung läuft damit nicht den künftigen Festsetzungen des Grünordnungsplanes entgegen.

Klargestellt wird aber, dass sich entsprechende Verbote aus dem gesetzlichen Biotopschutz ergeben können, die aber unabhängig vom Grünordnungsplan gelten und zu beachten sind. Dabei ist anzumerken, dass sich der gesetzliche Biotopschutz nicht auf die im Grünordnungsplan nachrichtlich dargestellten (kartierten) Biotopflächen beschränkt, sondern von den jeweiligen (veränderbaren) natürlichen Verhältnissen abhängt.

Für den Grünordnungsplan fehlt es auch nicht an einem Satzungserfordernis. So sind die bestehende Landschaftsschutzgebietsverordnung und das allgemeine Städtebaurecht nicht in der Lage, die Freihaltung der betroffenen Freiflächen in gleichwertiger Weise zu sichern und damit das besonders hochwertigen Landschaftsbild zu schützen. Gleichzeitig ist der Grünordnungsplan aber gegenüber einem Bebauungsplan mit seiner deutlich weitergehenden Regelungsdichte das geringere Eingriffsmittel. Der Grünordnungsplan ist damit auch erforderlich und widerspricht nicht dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

**Zu 3.: Hierzu wird auf Nr. 3.10 des Anwohners Fl.Nr. 887/2 verwiesen.**

### **3.3 Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde, Schr. vom 02.04.2025**

#### 1. Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes (GOP) soll die dauerhafte Sicherung der Freiflächen am Rande der Bebauung im Ortsteil Unterelkofen erreicht werden. Durch den Schutz der Grünlandflächen vor weiterer Bebauung sollen gleichzeitig die Schutzziele der Landschaftspflege und des Naturschutzes gewahrt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.180 m<sup>2</sup> und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling" (LSG-00382.01). Der GOP wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht

Die vorliegende Planung wird Seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt. Es bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nach aktuellem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

##### a. Umweltbericht

Mit der Umweltprüfung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht weitestgehend Einverständnis. Entgegen der Darstellung auf S. 9 sind im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotop in Form von arten- und strukturreichem Dauergrünland (§ 30 Abs. 2 S.2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG) vorhanden. Das amtlich kartierte Biotop wird im Umweltbericht unter Punkt 2.3 und in der Begründung S. 11 aufgegriffen. Laut Begründung ist die Einstufung des gesetzlichen Schutzes aufgrund der methodischen Änderungen seit der Kartierung 1995 nicht möglich, daher wird ein möglicher gesetzlicher Schutz unterstellt. Weitere Ausführungen s. Punkt c. dieser Stellungnahme.

##### b. Landschaftsschutzgebiet

Der GOP liegt im Landschaftsschutzgebiet "Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling" (LSG-00382.01). Grundsätzlich besteht Einverständnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde, dass der GOP durch die Sicherung der Freiflächen und des Grünlands dem Schutzzweck des LSGs dient. Dessen Aufstellung wird daher sehr begrüßt.

Auf der Fl.Nr. 894 Gem. Elkofen besteht ein wasserdurchlässiger Kiesweg der z.T. mit Rasengittersteinen gepflastert und einer Größe von ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Eintragung des Wegerechts ins Grundbuch auf der Fl.Nr. 894 erfolgte nach Inkrafttreten der LS-VO zugunsten der Eigentümer der Fl.Nr. 954/2 Gem. Elkofen. Die Stadt Grafing hat in der Begründung um Prüfung der Erlaubnisfähigkeit durch die Untere Naturschutzbehörde gebeten. 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.**

##### c. Biotopschutz

Laut Begründung besteht ein möglicher gesetzlicher Biotopschutz auf Teilflächen des GOP-Gebiets. Der Schutzstatus ist unabhängig von der amtlichen Biotopkartierung und richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG). Die Biotopkartierung ist, aufgrund ihres Alters, jedoch kein Garant für Vollständigkeit und Aktualität.

Aktuell werden Grünlandbestände u.a. in Unterelkofen im Rahmen des Mähwiesenprojekts der höheren Naturschutzbehörde von fachlich qualifizierten Personen erfasst und bewertet. Ab Mai plant die Untere Naturschutzbehörde hierzu Beratungsgespräche mit den Bewirtschaftern und interessierten Eigentümern. Aufgrund des Projekts liegen Hinweise zum gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 S.2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG vor, der in

etwa den Umgriff des bereits 1995 amtlich kartierten Biotops (Nr. 7927-0152-002) abdeckt. Für die im Umweltbericht als Extensivgrünland eingestuftten Flächen wird um eine Prüfung des Schutzstatus gebeten, da es sich möglicherweise auch dort um geschützte Biotopflächen gem. § 30 Abs. 2 S.2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG handelt.

Bezüglich der Maßnahmen (Punkt 4.4.2) wird darum gebeten auf den aktuell intensiv genutzten Grünlandflächen (Fl.Nr. 894, 893/1, 893) die Entwicklungsmaßnahme hin zu Extensivgrünland anzupassen. Der Erhalt von Intensivgrünland mit Düngung wird fachlich nicht als Entwicklungsmaßnahme angesehen. Vielmehr sollte die Möglichkeit hin zur Ausweitung der bereits im direkten Umfeld vorhandenen artenreichen Extensivwiesen durch den GOP geschaffen werden, da insbesondere diese Flächen naturschutzfachlich als Potenzialflächen eingestuft werden. Die Umsetzung kann, wie geplant, kooperativ auf freiwilliger Basis mittels Fördermittel (u.a. VNP) erfolgen.

### **Beschluss**

**Die untere Naturschutzbehörde (uNB) stimmt dem Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung grundsätzlich zu. Anpassungsbedarf besteht aber hinsichtlich der Biotopflächen. Der Umweltbericht erfasst zwar die Biotopflächen, die auch im Rahmen einer Ortsbesichtigung und der Ermittlung des Arteninventars beurteilt wurden. Von einer eindeutigen Einstufung auf Basis der alten Kartierung (1995) hat der Umweltbericht / die Begründung bisher abgesehen.**

**Für die bereits kartierten Biotopflächen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde unter Hinweis auf die aktuelle Aktualisierung durch die höhere Naturschutzbehörde jetzt aber bestätigt, dass hier weiterhin die Biotopeigenschaft vorliegt. Für die im Umweltbericht als Extensivgrünland eingestuftten Flächen wurde ergänzend um eine weitergehende Überprüfung des Schutzstatus gebeten.**

**Entsprechend der Stellungnahme wird der Umweltbericht auf Seite 9 hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben (hier Biotopschutz, § 30 BNatSchG) wie folgt geändert:**

- **gesetzliche geschützte Biotope: betroffen**  
**Begründung: siehe Punkt 3.5 Biotope**
- **Erhalt schutzwürdiger Biotope: betroffen**  
**Begründung: siehe Punkt 3.5 Biotope**

**Der Umweltbericht in Nr. 3.5 und die Begründung in 4.4.1 werden wie folgt geändert und ergänzt: .... Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein ca. 6.457 m<sup>2</sup> großes kartiertes Biotop mit der Nr. 7937-0152-002 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich um einen Ausschnitt der Extensivwiesen im Dobelgebiet 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.**

**Soweit die Untere Naturschutzbehörde dagegen für die als Extensivgrünland eingestuftten Flächen eine weitergehende Überprüfung verlangt, wird dieser Einwendung nicht entsprochen. Weitergehende Untersuchungen der Stadt sind für die Ermittlungstiefe hinsichtlich der Planabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht notwendig. Der Umweltbericht in der vorliegenden Detailschärfe ist ausreichend für eine abschließende Bewertung der Umweltbelange in der Planabwägung. Ob entsprechen der naturschutzfachlichen Stellungnahme auch für weitere Flächen, die bisher als Extensivgrünland beurteilt wurden, die Eigenschaft eines Biotops nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG vorliegen könnten, kann dahingestellt bleiben.**

**So ist das Planungsziel, die vorhandenen Freiflächen vor Veränderungen zu schützen, nicht von der Biotopeigenschaft abhängig, dient auch nicht dem Biotopschutz und wirkt einem Biotopschutz auch nicht entgegen oder erschwert ihn. Das maßgebliche Planungsziel des Grünordnungsplanes dient dem Belang des Landschaftsbildes und dabei der Erhaltung der für das Ortsbild so markanten landschaftsprägenden Hangkanten.**

Die dort befindlichen Biotopflächen werden lediglich nachrichtlich dargestellt, jedoch nicht festgesetzt. Da der Grünordnungsplan zur Erreichung dieses Planungsziels (Freihaltung / Landschaftsbild) nur Verbotsregelungen enthält (Negativplanung), ist auch eine Störung der Biotopflächen durch den Grünordnungsplan von vornherein ausgeschlossen. Aus diesen Gründen kann es den ohnehin schon laufenden Ermittlungen (sog. (Mähwiesenprojekt) überlassen bleiben, um die Reichweite der gesetzlich geschützten Biotopflächen zu ermitteln. Für den Grünordnungsplan und das Abwägungsergebnis ist die Reichweite der Biotopflächen nicht entscheidungsrelevant, weshalb von weiteren Ermittlungen abgesehen wird.

Berücksichtigt wird wiederum in der Begründung (Nr. 4.4.2) die empfohlene Änderung der Entwicklungsziele für diejenigen Flächen oberhalb der Hangkante, die derzeit als Intensivgrünland genutzt werden. Für diese Flächen ist die empfohlene Entwicklung zu Extensivgrünland zweckmäßig und sachgerecht und wird entsprochen. Diese Anpassung führt nicht zu inhaltlichen Änderungen, da es sich hierbei um lediglich unverbindliche Ziele handelt. Die Begründung nimmt ohnehin nicht an der Normwirkung (Satzung) teil und kann damit keine Verpflichtungen begründen. Pflichten oder Einschränkungen sind mit der Anpassung der Begründung damit nicht verbunden. Ob die genannten Entwicklungsziele umgesetzt werden, ist allein der Entscheidung der Eigentümer vorbehalten und erfolgt stets freiwillig durch kooperativen Naturschutz.

Hinsichtlich der rechtlichen Legitimität des vorhandenen Zufahrtswegs (Kiesweg mit Rasengittersteinen, ca. 110 m<sup>2</sup>, FINr. 894) wird in der Stellungnahme bestätigt, dass der Weg ohne die notwendige Erlaubnis errichtet wurde, aber eine nachträgliche Erlaubnis in Aussicht gestellt wird. Insoweit wird der Umweltbericht in Nr. 3.8 und die Begründung in Nr. 4.3 ergänzt.

### **3.4 Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung, Schreiben vom 03.04.2025**

Baufachliche und baurechtliche Stellungnahme: Unter B Nachrichtliche Übernahme:  
B1: Im Plan ist nur der Rahmen und nicht die jeweilige Nummer (des Baudenkmals) enthalten.

B3: Landschaftsschutzgebiet aus der Legende taucht im Plan nicht auf

Berichtigung des Schreibfehlers auf der Planzeichnung: Geltungsbereich

#### **Beschluss :**

Die nachrichtlich dargestellten Baudenkmäler (B.1) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aus diesem Grunde ist eine weitere Identifizierung nicht notwendig und kann auf die Denkmal-Nummer verzichtet werden. In B1 ist deshalb die Aufzählung der Denkmalnummern zu streichen.

Das verwendete Planzeichen in den Hinweisen Nr B.3 auf das Landschaftsschutzgebiet ist in dieser Form (äußere Grenzen der Landschaftsschutzgebiet-VO) nicht aussagekräftig und in der Planzeichnung schon aufgrund der Kartengröße nicht darstellbar (liegt außerhalb des Kartenbereiches). Stattdessen ist das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen (grün strichliert -----) einzufügen.

Der Schreibfehler (Geltungsbereich) in der Planzeichnung wird korrigiert.

### **3.5 Landratsamt Ebersberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.03.2025**

#### Sachverhalt

Ziel des Grünordnungsplanes Gemarkung Elkofen ist das Bestreben der Stadt Grafing, die verbliebenen Freiflächen am Rande der Bebauung im Ortsteil Unterelkofen, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, vor weiterer Bebauung zu schützen. Um eine Gewährung der

Schutzziele zu erreichen, ist der Grünordnungsplan das geringere Mittel im Vergleich zu einem Bebauungsplan.

#### Beurteilung

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:

- Verhinderung von Bildung von Baulücken und Wahrung der Schutzziele des Naturschutzes.
- Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden, Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs.5d BImSchG nicht zu erwarten

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

- Keine weiteren Einwendungen

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

- Keine weiteren Einwendungen

**Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgetragen; eine Beschlussentscheidung (Abwägung) ist nicht erforderlich.**

### **3.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 10.03.2025**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Die Stadt Grafing b.M. beabsichtigt die Aufstellung eines selbständigen Grünordnungsplanes im Ortsteil Unterelkofen. Dieser erstreckt sich auf den Bereich entlang der Graf-Ernst-Straße und verfolgt das Ziel, die dort für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägenden Freiflächen zu erhalten.

Die Planung lässt landesplanerische Belange unberührt.

**Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgetragen; eine Beschlussentscheidung (Abwägung) ist nicht erforderlich.**

### **3.7 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 20.03.2025**

Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplans in Unterelkofen verfolgt die Stadt Grafing das Ziel, die verbliebenen Freiflächen am Rande der Bebauung im Ortsteil Elkofen vor weiterer Bebauung zu schützen.

Die Flächen im Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,1 ha werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet.

Mit der Satzung werden die Flächen im Plangebiet als "Flächen für Landwirtschaft von Bebauung freizuhalten" festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes Grafing b. München der Stadtwerke Grafing (Wassergewinnung Br. 1 und 2 Aiterndorf).

Die Aufstellung des Grünordnungsplans hat keine verschlechternden Auswirkungen auf die Wassergewinnung und das Wasserschutzgebiet. Die Regelungen der WSG-Verordnung bleiben davon unberührt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

**Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgetragen; eine Beschlussentscheidung (Abwägung) ist nicht erforderlich.**

### **3.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 01.04.2025)**

Gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten:

#### Landwirtschaftliche Stellungnahme

Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung nicht behindert und eingeschränkt werden.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen. Falls Grenzbeplantungen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen geplant sind, wird empfohlen ab einer Bewuchshöhe von 2 Metern Grenzabstände von mindestens 4 Metern zum Nachbargrundstück einzuhalten, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

#### Forstfachliche Stellungnahme:

Eine indirekte Betroffenheit für Wald (i. S. Art. 2 BayWaldG) ergibt sich daraus, dass die geplante Festsetzung der Bodennutzungsart "landwirtschaftliche Nutzung" neben Bauvorhaben auch künftige Aufforstungen ausschließt. Während die Flächen östlich der Straße für Aufforstungen ohnehin nur mäßig geeignet sind (schmale Ausformung, Nähe zu Straße und Wohnbebauung inkl. etwaiger Verkehrssicherungspflichten, etc.), ist auf Flurnummer 899/0 bereits Wald vorhanden, sodass hier forstfachlich betrachtet Aufforstungsmöglichkeiten bestünden. Für die vorhandenen Häuser ergeben sich jedoch bereits heute Abstände zum Wald von rund 30 Metern, also etwa einer Baumlänge. Da zum Schutz der Bebauung, der sich dort aufhaltenden Menschen, aber auch des Waldes selbst ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge ratsam ist, erscheinen weitere Aufforstungen demzufolge mit Risiken verbunden. Eine weitere Annäherung von Wald und Bebauung ist somit nicht sinnvoll und das Verbot der Aufforstung im Zuge der o. g. Grünordnung aus forstfachlicher Sicht vertretbar. Dies lässt sich zudem auch gut mit den Zielen einer nachhaltigen, praxisingerechten Forstwirtschaft vereinbaren.

#### **Beschluss:**

**Die Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist innerhalb von „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgeschlossen und damit auch für das gesamte Plangebiet nicht zulässig. Mangels entsprechender Pflanzfestsetzungen erübrigt sich eine Konkurrenz zur gesetzlichen Pflanzabstandsregelung in Art. 48 AGBGB, das damit vollumfänglich zu beachten ist.**

**Die zentrale Regelung des Grünordnungsplanes besteht darin, zur Bewahrung des einmaligen Landschaftsbildes mit seinen markanten Hangkanten die verbleibenden Freiflächen zu sichern. Dafür wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Das verbietet die Aufforstung der Fläche. Um aber auch zu unterbinden, dass die Flächen mit baulichen Anlagen der Landwirtschaft bebaut werden, wird ergänzend die „Freihaltung vor Bebauung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.**

**Damit werden sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch der Forstwirtschaft eingeschränkt. Diese Einschränkungen sind aber im Hinblick auf das Planungsziel nicht unangemessen, zumal es sich um Flächen handelt, die für den jeweiligen Zweck (Aufforstung / landwirtschaftliche Baulichkeiten) ohnehin nur bedingt geeignet sind. Zudem besteht für eine (landwirtschaftlich privilegierte) Bebauung auch bereits ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die letztendlich schon bisher auch einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen.**

Zum anderen sind fast ausschließlich Eigentumsflächen eines einzigen und großen Forstbetriebes betroffen, dem ausreichend Flächen für diesen Zweck an anderer, für das Landschaftsbild und das Ortsbild weniger sensiblen Stelle, zur Verfügung stehen.

Bestandsgefährdenden Umfang für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft hat die Ausweisung des Grünordnungsplanes auf einer vergleichsweise kleinen Fläche (1,1 ha) ebenfalls nicht.

Die Erreichbarkeit (Anfahrbarkeit) der Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft – auch soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen - ist weiterhin in uneingeschränkter Form möglich. Hier entstehen durch den Grünordnungsplan keinerlei Verschlechterungen.

### **3.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.03.2025**

Mit Aufstellung des selbstständigen Grünordnungsplanes Gemarkung Elkofen sollen zum Zwecke der Landschaftspflege und des Naturschutzes die verbliebenen Freiflächen am Rande der Bebauung und des sich im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Ortsteils Untereilkofen vor weiterer Bebauung geschützt werden. Der aktuell zu erwartenden Wohnbebauung und dem damit einhergehenden Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Landschaftsschutz im Plangebiet soll dadurch vorausschauend entgegengewirkt werden.

Wir befürworten das planerische Bemühen der Stadt Grafing b.M. zum verantwortungsvollen Umgang mit den gemeindlichen Freiflächen. Aus Sicht des Handwerks bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben

**Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgetragen; eine Beschlussentscheidung (Abwägung) ist nicht erforderlich.**

### **3.10 Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 10.03.2025**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-1-7937-0142 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Elkofen und seiner Vorgängerbauten“.

**Ausgehend von den historischen Karten sind im Umfeld des 1140 erstmal erwähnten Schloss Elkofen Reste mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Wohnbebauung zu vermuten.**

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung ([https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi))

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.

sichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.
- Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blf\_d\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:**

**Der isolierte Grünordnungsplan dient dem Zweck, zum Schutz des Landschaftsbildes auf den verbleibenden Freiflächen die Errichtung baulicher Anlagen auszuschließen und diese allein für landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen. Da der Grünordnungsplan also keine Bodeneingriffe vorbereitet, sondern diese aufgrund seiner Negativwirkung sogar im o.g. Umfang unterbindet, sind Belange des Bodendenkmalrechts durch die Satzung schon dem Grunde nach nicht berührt.**

**Außerdem erlaubt § 9 Abs. 1 – 3 BauGB, der abschließend die Ermächtigung für Festsetzungen bestimmt, kein Festsetzungsrecht für das Verbot von Bodeneingriffen. Da ist aber auch nur folgerichtig, da der Gesetzgeber ein entsprechendes Verbot schon im Fachrecht geregelt hat und damit der gemeindlichen Bauleitplanung vorweggenommen hat.**

**Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB besteht jedoch das Gebot, solche landesrechtlichen Bestimmungen nachrichtlich zu übernehmen. Insoweit wird die erbetene Regelung zwar nicht als Festsetzung, jedoch als nachrichtlich Übernahme in B. 5 ergänzt:**

**B. 5. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

### **3.11 Amtliche Änderungen:**

Der Grünordnungsplan dient im Schwerpunkt dazu, zum Schutz des Landschaftsbildes die verbleibenden Freiflächen zu erhalten und vor einer Bebauung oder Aufforstung zu schützen. Dieser Schutz erfolgt mit der Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a BauGB) und deren Freihaltung von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Über die ausdrückliche Zulässigkeit dieser Festsetzungskombination: BVerwG vom 17.12.1998.

Für diese kombinierte Festsetzung wird ein gemeinsames Planzeichen verwendet, das von der Planzeichenverordnung (Anlage Nr. 12.1 bzw. Nr. 15.8) abweicht.

Diese Abweichung von der Planzeichenverordnung durch ein eigenständiges und kombiniertes Planzeichen ist im Hinblick auf die Bestimmtheit und Eindeutigkeit der Festsetzung vertretbar, da es ausnahmslos den gesamten Geltungsbereich erfasst. Im Hinblick auf die Unbeachtlichkeitsklausel des § 2 Abs. 8 PlanzVO für abweichende Planzeichen und damit für die Normbestimmtheit ist aber das (gemeinsame) Planzeichen wie folgt erklärt werden:

#### **Beschluss**

**Das Planzeichen A.2.1 ist wie folgt festzusetzen:**

**Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB), die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten ist.**