

Stadt

Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

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)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	5
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	11
3.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	11
3.1	Schutzgut Boden	12
3.2	Schutzgut Fläche	12
3.3	Schutzgut Wasser.....	12
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	12
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	12
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Landschaftserleben.....	14
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.9	Wechselwirkungen.....	19
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	19
6.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
8.	Quellenverzeichnis	21

1. Zusammenfassung

Die historisch gewachsene Siedlungsform in Unterelkofen entspricht den siedlungsstrukturellen Anforderungen eines Ortsteils, so dass für diesen Bereich im Bebauungszusammenhang des Ortsteils Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Inhalt und Ziel des Grünordnungsplans „Graf-Ernst-Straße, Unterelkofen“ 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. Außerdem wird angestrebt, eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung des Gebiets im Sinne des Naturschutzes und der Landwirtschaft zu schaffen. Zu diesem Zweck möchte die Stadt Grafing b. München einen isolierten Grünordnungsplan (§ 11 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG) aufstellen, um eine Grundlage zur Erreichung der Schutzziele zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.180 m². Der gesamte Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Am Hang oberhalb der Schlossgaststätte hat sich eine Brachfläche gebildet.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	nicht betroffen	keine
Fläche	nicht betroffen	keine
Wasser	nicht betroffen	keine
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	nicht betroffen	keine
Arten, Biotop und biologische Vielfalt	mittel	positive Auswirkungen
Orts- und Landschaftsbild	mittel	positive Auswirkungen
Mensch	mittel	positive Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	hoch	positive Auswirkungen

Arten, Biotop und biologische Vielfalt: In den Hanglagen des Plangebietes handelt es sich um Extensivgrünland, im Nahbereich der Graf-Ernst-Straße liegt auf ebener Fläche Intensivgrünland vor. Oberhalb der Schlossgaststätte hat sich eine Brachfläche, teilweise mit größerem Gehölzaufwuchs, entwickelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein ca. 6.457 m² großes kartiertes Biotop mit der Nr. 7937-0152-002 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich um einen Ausschnitt der Extensivwiesen im Doblgebiet bei Unterelkofen. Augenscheinlich liegt in diesem Bereich artenreiches Extensivgrünland vor. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wurde im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs das Vorkommen des Kleinen Eisvogels (*Limenitis Camilla*) vermerkt. Westlich an das Plangebiet grenzt ein

Gewässerlebensraum mit einem zwischen 1984 und 2005 (letzte Erhebung) erfassten Vorkommen von Ringelnatter, Blindschleiche, Zauneidechse, Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Kleinem Wasserfrosch. Mittels Grünordnungsplan kann die bestehende Bewirtschaftung der Flächen gesichert und eine fortschreitende bauliche Entwicklung, die auf eine weitere Verdichtung des Bestandes folgt, vermieden werden.

Orts- und Landschaftsbild, Landschaftserleben: 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.

Der beliebte Radweg entlang der Ernst-Graf-Straße verläuft durch diese Landschaft mit vielen Landschaftselementen und belebter Topografie. Das Schloss Elkofen liegt auf einer Anhöhe und prägt die umgebende Landschaft in seinem näheren Umfeld.

Durch die Planung können wertgebende Bestandteile des Plangebietes gesichert werden. Eine vorrückende Bebauung im Bereich von Kuppen mit Einschränkung von Blickbeziehungen kann verhindert werden. Hierdurch kann gesichert werden, dass die Landschaft mit ihren charakteristischen Merkmalen weiterhin ablesbar und erlebbar bleibt.

Kultur- und Sachgüter: 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 (Zweiundreißigstel Hof)“
- D-1-75-122-61 „Schlossgaststätte, sog. Schlosswirt“

Schloss Elkofen prägt das Erscheinungsbild der näheren Umgebung und vor allem des Plangebietes.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt sicher, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Wirkungsbereiches denkmalgeschützter Gebäude kommt und dass Sichtachsen zum denkmalgeschützten Gebäuden, insbesondere zum Schloss Elkofen, bewahrt werden.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein aner-

kannten Prüfmethode(n) sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Inhalt und Ziel des Grünordnungsplans Graf-Ernst-Straße, Unterelkofen 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.

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. 11.180 m². Der Grünordnungsplan trifft Festsetzungen zu Grünordnung, Verkehrsflächen sowie zu Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 01 Geltungsbereich Grünordnungsplan Gemarkung Elkofen, Stand vom 13.08.2024

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

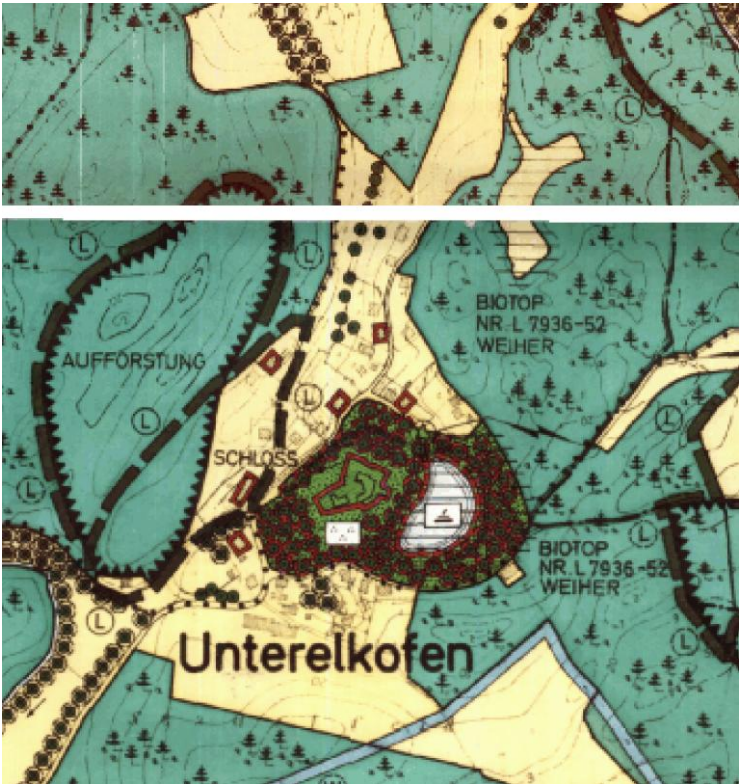
Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Artenschutz	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 3.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Biotopverbund	☐	Begründung: - kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, - keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, - keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☐	Begründung: - Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen sichert deren Bestand. - Die Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zur Kulturlandschaft ist ein Ziel dieses Grünordnungsplans.
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☐	Begründung: - Durch den Grünordnungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.
Bodenschutz / Erhalt von Bodenfunktionen	☐	Begründung: - Beim Plangebiet handelt es sich um Dauergrünland und biotopkartierte Flächen (artenreiches Extensivgrünland). Der natürliche Bodenaufbau ist weitgehend vorhanden. Es ist vorgesehen, diese Flächen zu erhalten und zu entwickeln.
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☐	Begründung: - keine Versiegelung und Bebauung von Flächen

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☐	Begründung: - Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. - Ca. 650 m Luftlinie entfernt verlaufen im Osten Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀. Der Höhenunterschied zu Unterelkofen beträgt jedoch ca. 20 m. - Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse zu rechnen (Hanglage). Es sind jedoch lediglich landwirtschaftliche Flächen vorgesehen, sodass sich keine Änderungen für den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser ergeben.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☐	Begründung: - Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. - Unterhalb des Schlosses und außerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Wassersensibler Bereich. - Der Geltungsbereich liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet gemäß Karte „Trinkwasserschutzgebiete in Bayern“. Die Planung berührt jedoch nicht die Regelungen der Verordnung über das Trinkwasserschutzgebiet. - Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um einen von Grundwasser geprägten Boden. Der Grundwasserspiegel liegt im allgemeinen tiefer als 20 dm unter Geländeoberfläche.
Klimaschutz	☐	Begründung: - Gemäß Zielkarte „Klima- und Luftreinhaltung“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region München liegt für Unterelkofen das Ziel „Erhaltung von Frischluftgebieten in der Nähe von dicht bebauten Gebieten“ vor. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche gesichert. - keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senken Funktion - Erhalt von Grünland als CO₂-Speicher

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Anpassung an den Klimawandel	☐	Begründung: - keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen - keine Beanspruchung von Böden mit Grundwasserprägung - Erhalt klimatisch wirksamen Grünlands (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) durch Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft - Erhalt von Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zwischen aufgeheizten Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 3.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☐	Begründung: - Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von Lärm-, Staub- und Geruch sind zu dulden. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten.
Altlasten	☐	Begründung: - nicht vorhanden bzw. nicht bekannt, - keine Eingriffe in den Boden im Rahmen des Vorhabens
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	☐	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Landschaftsschutzgebiet	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 3.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Landschaftserleben“
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 3.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 3.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 3.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 3.5 „Schutzgut Arten und Biotope“
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 3.8 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Themen aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit Bezug zum Plangebiet	☐	Begründung:  Abb. 02 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Grafing, unmaßstäblich - Der vorliegende Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. 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.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☐	- keine Versiegelung
Fläche	☐	- keine Inanspruchnahme von Flächen
Wasser	☐	- Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Vorhaben steht jedoch im Einklang mit der Verordnung.
Luft und Klima	☐	- Wahrung und Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten in der Nähe bebauter Gebiete
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☒	- Es liegt ein kartiertes Biotop (artenreiches Extensivgrünland) innerhalb des Geltungsbereichs.
Orts- und Landschaftsbild	☒	- Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00382.01 „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“
Mensch	☒	- wichtige Radwegeverbindung entlang der Graf-Ernst-Straße
Kultur- und Sachgüter	☒	- Boden- und Baudenkmäler rund um den Geltungsbereich

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

In Bezug auf die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Mensch“ entspricht das Untersuchungsgebiet dem Geltungsbereich des Grünordnungsplans, da bestehende Beziehungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung (z.B. Biotopverbund, gebietsübergreifende Erholungsflächen) nicht betroffen sind. In Bezug auf die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ sind die Sichtbeziehungen zu den umliegenden Baudenkmälern, insbesondere zum Schloss Elkofen, und der Nahbereich bis an die Wald- bzw. Ortsränder inbegriffen.

3.1 Schutzgut Boden

nicht betroffen

3.2 Schutzgut Fläche

nicht betroffen

3.3 Schutzgut Wasser

nicht betroffen

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

nicht betroffen

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

In den Hanglagen des Plangebietes handelt es sich um Extensivgrünland, im Nahbereich der Graf-Ernst-Straße liegt auf ebener Fläche Intensivgrünland vor. Oberhalb der Schlossgaststätte hat sich eine Grünlandbrache, teilweise mit größerem Gehölzaufwuchs, entwickelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein ca. 6.457 m² großes kartiertes Biotop mit der Nr. 7937-0152-002 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich um einen Ausschnitt der Extensivwiesen im Doblgebiet bei Untereckhofen. 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. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wurde im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs das Vorkommen des Kleinen Eisvogels (*Limenitis camilla*) vermerkt. Westlich an das Plangebiet grenzt ein Gewässerlebensraum mit einem zwischen 1984 und 2005 (letzte Erhebung) erfassten Vorkommen von Ringelnatter, Blindschleiche, Zauneidechse, Bergmolch, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch und Kleinem Wasserfrosch.

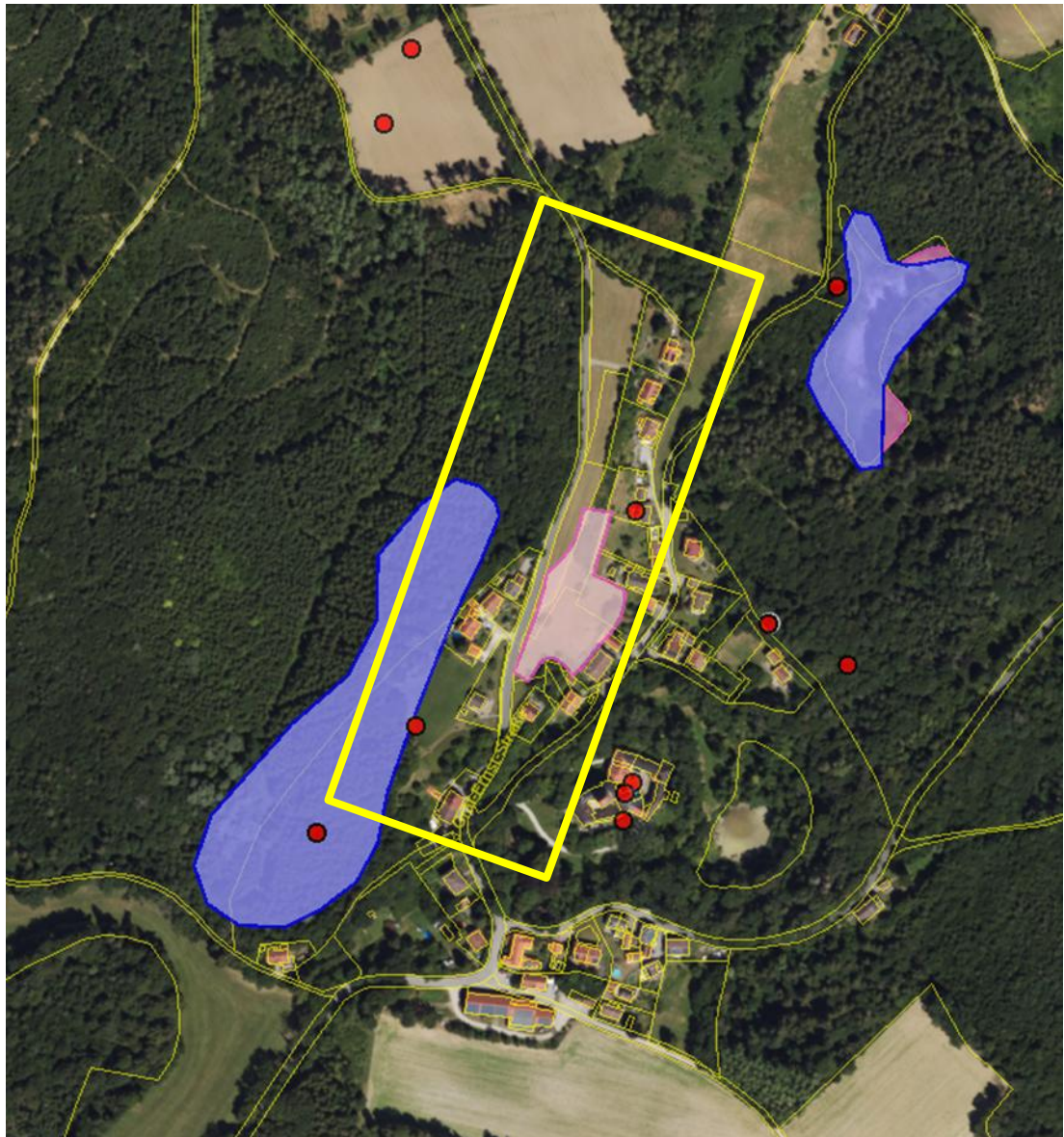


Abb. 03 Ausschnitt Flachlandbiotopkartierung (rosa), Lebensräume gemäß ABSP (lila), Punktnachweise gemäß Artenschutzkartierung (rot); Quelle Fachdaten: FIN-Web © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics; Stand vom 13.08.2024

Bewertung:

Artenreiche Extensivwiesen haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, da sie u.a. einen Lebensraum für Insekten, z.B. eine reichhaltige Bienenweide, bieten. Insgesamt weist das Plangebiet in Teilbereichen eine hohe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Die Gehölzflächen eignen sich als Fortpflanzungshabitat für Freibrüter.

Das Intensivgrünland im Nahbereich der Graf-Ernst-Straße ist in Bezug auf das Schutzgut Arten- und Biotope von untergeordneter Bedeutung. In diesem ebenen Teilbereich, der leicht zu bewirtschaften ist, wird die landwirtschaftliche Bedeutung hervorgehoben.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Aufgrund der teilweise hohen Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope als positiv zu bewerten, da hierdurch einem Vorschub der Bebauung entgegengewirkt und der Freiraum gesichert werden kann.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Landschaftserleben

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Landschaftssteckbrief 3800 des Bundesamtes für Naturschutz:

Das Rosenheimer und Wasserburger Hügelland liegt beiderseits der Innaue zwischen den namensgebenden Städten. Es handelt sich um eine kuppige Grundmoränenlandschaft, geprägt durch ein Mosaik aus einigen größeren zusammenhängenden Waldgebieten, kleinen, zerstreut liegende Waldflächen und offenen Grünländern. Die Talböden, ehemals Niedermoore, sind weitgehend entwässert und werden landwirtschaftlich oder auch zur Torfgewinnung genutzt. Der Gletscherzerfall der Würmeiszeit ließ einige Seen und Weiher sowie zahlreiche Toteiskessel in sogenannten Toteisfeldern entstehen.

Durch die oft feuchten Böden wird vorwiegend Grünlandnutzung betrieben, in trockenen Lagen auch kleinflächig Ackerbau.

Im Rosenheimer und Wasserburger Hügelland sind zahlreiche Quellen und Quellmoore vorhanden. Meist sind die Toteiskessel wasserstauend, so dass sich hier wertvolle Komplexbiotope mit verschiedenen Verlandungsstadien ausbilden konnten. Eine naturschutzfachliche Sicherung dieser wertvollen Biotope ist noch nicht ausreichend gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00382.01 „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“

Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Planung dient der Sicherung des Landschaftsbildes und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes. Auf der Fl.Nr. 894 Gem. Elkofen besteht ein wasserdurchlässiger Kiesweg der z.T. mit Rasengittersteinen gepflastert und einer Größe von ca. 110 m². 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.



Abb. 04 Ausschnitt Landschaftsschutzgebiet; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics; Stand vom 13.08.2024



Abb. 05 Blick vom Norden auf das Schloss Elkofen, Quelle BayernAtlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Stand vom 13.08.2024



Abb. 06 Blick vom Westen auf das Schloss Elkofen, Quelle BayernAtlas: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Stand vom 13.08.2024



Abb. 07 Blick auf Schloss Elkofen vom Radweg entlang der Graf-Ernst-Straße, Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand vom 08.04.2024

Bewertung

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.

Der Radweg entlang der Ernst-Graf-Straße verläuft durch diese Landschaft mit vielen Landschaftselementen und bewegter Topografie. Das Schloss Elkofen liegt auf einer Anhöhe und prägt die umgebende Landschaft in seinem näheren Umfeld. Wie auf einer Ortsbegehung im April 2024 bestätigt werden konnte, ist die Graf-Ernst-Straße ein beliebter Radweg mit einer hohen Frequenz an Radfahrern und Radfahrerinnen, die den Blick auf das Schloss Elkofen und die weitläufige Wiese vor sich haben.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch die Planung können wertgebende Bestandteile des Plangebietes gesichert werden. Eine vorrückende Bebauung im Bereich von Kuppen mit Einschränkung von Blickbeziehungen kann verhindert werden. Hierdurch kann gesichert werden, dass die Landschaft mit ihren charakteristischen Merkmalen weiterhin ablesbar und erlebbar bleibt.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

siehe Punkt 3.6 „Landschaftserleben“

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

Beschreibung:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-75-122-57 „Höhenburanlage, sog. Schloss Elkofen“
- D-1-75-122-59 „Ehem. Schmiede: Wohnhaus“
- D-1-75-122-60 „Köblergut (Zweiundreißigstel 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.“

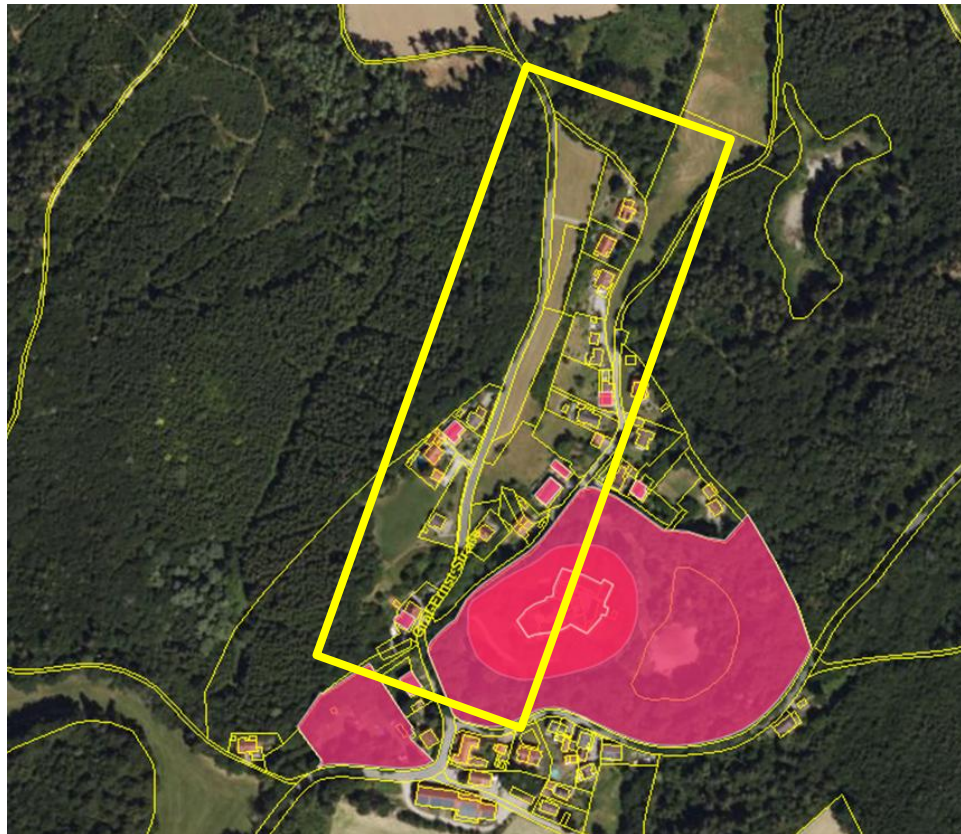


Abb. 08 Ausschnitt Baudenkmal und Bodendenkmal; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics; Stand vom 13.08. 2024

Bewertung:

Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Schloss Elkofen ist nicht eingestuft als fernwirksames, landschaftsprägendes Baudenkmal. Jedoch prägt es das Erscheinungsbild der näheren Umgebung und vor allem des Plangebietes.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt sicher, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Wirkungsbereiches denkmalgeschützter Gebäude kommt und dass Sichtachsen zum denkmalgeschützten Gebäuden, insbesondere zum Schloss Elkofen, bewahrt werden.

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.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben. Die schützenswerte Vegetation, die von einer möglichen Veränderung des Regenwasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnte, in diesem Fall biotopkartiertes artenreiches Grünland, wird im Rahmen des Grünordnungsplans durch die Regelung des Bestandes gesichert.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens können die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche und damit verbundene Positiveffekte, wie die Sicherung der Sichtbeziehungen zum Schloss Elkofen und die Sicherung von Offenlandflächen, nicht gewährleistet werden. Es besteht das Risiko, dass eine weitere bauliche Verdichtung im Bestand zu neuen Baurechten auf bisher nicht baulich geprägten Flächen führt.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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.

6. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Grünordnungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort am 08.04.2024.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden

- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Landschaftssteckbrief 3800 des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b. München
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Kenntnislücken:

Flurstück 894 quert ein bestehender Weg aus wasserdurchlässigem Bodenbelag. Über den Weg wird das Flurstück 954/2 der Gemarkung Elkofen verkehrstechnisch erschlossen. Es besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches in die Zeit nach Erlass der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal im Gebiet der Stadt Grafing bei München und der Gemeinde Aßling“ fällt. 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.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und der langfristigen Funktionalität der geplanten Maßnahmen.

Stadt Grafing b. München, den

.....
Christian Bauer, Erster Bürgermeister

8. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 24.08.2024

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: **Landwirtschaftliche Standortkartierung** mit Stand vom 24.08.2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 24.08.2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 24.08.2024

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 24.08.2024

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ebersberg vom Juni 2001, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 24.08.2024

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Stadt Grafing (1986): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan**

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist