



**Stadt Grafing b. München**

**Einfacher Bebauungsplan  
„Ortskern Straußdorf“ Nr. 45.2**

**ENTWURF**

**Teil E - Begründung**

Fassung vom 06.11.2018

**Verfasser:**



Narr Rist Türk

**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 98928-0  
Telefax: 08161 – 98928-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



**Martin Gebhardt**  
**Architekt + Stadtplaner**

Herrmannstraße 3  
D-92637 Weiden  
Tel: 0175 – 560 40 21  
mail: info@gebhardt-architekten.de  
Internet: www.gebhardt-architekten.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
B. Eng. M. Backes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Politischer Wille .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Ausgangslage und bisherige Planungskonzepte / Bebauungspläne</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Künftiges Planungskonzept.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Verfahrensart .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Bestandsaufnahme und Bewertung.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.1. Regionalplan .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.2. Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.3. Bebauungspläne.....</b>	<b>9</b>
<b>3.3. Bestehende ortsplanerische Situation .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.1. Infrastruktur .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.2. Bebauung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3.3. Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4. Orts- und Landschaftsbild .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.1. Ortsbild.....</b>	<b>10</b>
<b>3.4.2. Freiflächen im Siedlungsbereich, Lage im Landschaftsraum .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4.3. Werte.....</b>	<b>11</b>
<b>3.4.4. Problematische Entwicklungen.....</b>	<b>12</b>
<b>3.5. Verkehr und Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.7. Altlasten und Bodenschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>3.8. Bodendenkmäler.....</b>	<b>12</b>
<b>3.9. Baudenkmäler .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>14</b>
<b>5. Planungskonzept.....</b>	<b>14</b>
<b>5.1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>14</b>
<b>5.2. Beschränkung der Wohnungszahlen.....</b>	<b>14</b>
<b>5.3. Freiflächen .....</b>	<b>15</b>
<b>5.4. Bauliche Gestaltung .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Grünordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Klimaschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>17</b>

## 1. Anlass der Planung

### 1.1. Politischer Wille

In seiner Sitzung am 14.03.2017 fasste der Stadtrat folgende Beschlüsse für das gegenständliche Verfahren:

Es wurde der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst für

- die Änderung des einfachen Bebauungsplans „Straußdorf – westlich der Aßlinger-/ Grafinger Straße“ vom 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses
- die Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet zwischen Grafinger Straße und Blumenstraße“ vom 28.07.2009 im Teilbereich des als einfachen Bebauungsplans geregelten Grundstücks Fl.Nr. 7 der Gemarkung Straußdorf
- die erstmalige Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich auch östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße.

Die räumlichen Geltungsbereiche der o.g. bestehenden Bebauungspläne sind in Abbildung 2 ersichtlich.

### 1.2. Ausgangslage und bisherige Planungskonzepte / Bebauungspläne

#### Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“

Die Stadt Grafing bei München. hat in den Jahren 1994 – 1996 (also vor 20 Jahren) die damals geplante Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 38 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 15) zum Anlass genommen, mittels Bauleitplanung die Erhaltung der dörflichen Strukturen von Straußdorf zu steuern. Die Stadt Grafing bei München hat es für erforderlich angesehen, mittels eines Bebauungsplanes dieser Entwicklung entgegenzuwirken, um die ländliche Struktur und dörfliche Identität von Straußdorf zu wahren. Hierfür wurde dann der Bebauungsplan „Straußdorf - westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße“ vom 07.07.1999 erlassen.

Es handelte sich bei dem Grundstücks Fl.Nr. 38 der Gemarkung Straußdorf um das auch heute noch nicht bebaute Grundstück in der Ortsmitte, auf dem 2016 die alte Hofstelle beseitigt wurde. Die Freilegung erfolgte zur Vorbereitung einer geplanten Neubebauung mit 4 Doppelhäusern (Vorbescheid vom 07.04.2016).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zunächst wegen des dort bestehenden Bauwunsches nur für den Teilbereich westlich der Staatsstraße beschränkt. Die erklärten Planungsziele haben zwar in identischer Weise auch für den östlichen Teil des Ortes gegolten. Dort erhoffte man einen „Selbstregulierungseffekt“ durch die gezeigte Vorgehensweise; die Aufstellung eines inhaltsgleichen Bebauungsplans für den östlichen Ortsteil sollte erst dann erfolgen, wenn auch dort eine übermäßige Wohnnutzung konkret beabsichtigt ist.

Nach einem 2-jährigen Bebauungsplanverfahren und mit Unterstützung der Obersten Baubehörde (Staatministerium des Inneren) wurde dann am 06.07.1999 der Bebauungsplan „Straußdorf westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße“ (künftig „Straußdorf West 1999“) erlassen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, womit neben den dortigen Festsetzungen weiterhin die Vorschriften des § 34 bzw. § 35 BauGB gelten.

Um ein Überhandnehmen der Wohnnutzung insgesamt zu verhindern und eine gemischte Nutzung zu erreichen, wurde je Grundstück eine Geschossflächengrenze für die Wohnnutzung festgelegt.

## **Bebauungsplan „Straußdorf West 2011“**

Im Jahr 1999 war erneut das Grundstück Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15) Ausgangspunkt für ein planerisches Handeln. Nachdem die Eigentümer für das Grundstück Fl.Nr. 38 wegen der Beschränkung der Wohnnutzungen trotz vielfacher Versuche keine wirtschaftliche Bebauung bzw. einen Verkauf erreichen konnten und das Grundstück zunehmend verwahrloste, sollte dorthin das „Straußdorfer Fitnessstudio mit Gesundheitsbereich“ verlegt werden. Das Vorhaben hätte aber die damals noch festgesetzte Geschossflächengrenze massiv überschritten. Damit waren Planungsgrundzüge berührt und eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen. Die Realisierung des Vorhabens (Fitness-Studio mit Gesundheitsbereich) war also auf eine Änderung des Bebauungsplans angewiesen.

Nachdem aufgrund veränderter Rechtsprechung zum einen Nichtigkeitsmängel zu erkennen waren und zum anderen Festsetzungserleichterungen entstanden sind, hat sich die Stadt erneut dieser Aufgabe gestellt. So wurde die bisherige Rechtsprechung der Obergerichte aufgehoben, wonach – streng nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – die Wohnungszahl nur für reine Wohngebäude nicht aber auch für gemischt genutzte Gebäude beschränkt werden kann. Außerdem war mittlerweile vom BayVGH eine Festsetzungskombination zur Wohnungszahl in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße erlaubt, was bessere Steuerungsmöglichkeiten eröffnete.

Der geänderte Bebauungsplan „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“ (kurz: „Straußdorf West 2011“) wurde dann erneut als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) am 21.12.2010 beschlossen und am 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan traf folgende geänderte Festsetzung zur Wohnungszahlbeschränkung:

- Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig,
- insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten (pro Wohngebäude);  
Reihenhäuser sind unzulässig.

### **Bebauung Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15)**

Nach über 20 Jahren hat sich der Eigentümer des Anwesens Grafinger Straße 15 für eine Neubebauung des Grundstücks entsprechend den dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Straußdorf West 2011“ entschieden. Mit Vorbescheid vom 07.04.2016 wurde die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 DHH/Wohneinheiten) genehmigt und aufgrund dieser verbindlichen bauaufsichtlichen Zulassung (Art. 71 BayBO) dann der gesamte Baubestand beseitigt.

Auf Empfehlung der Dorferneuerungsgemeinschaft wurde dann der Versuch unternommen, eine Änderung der Planung zugunsten einer Neubebauung mit einem „dörflicheren Gebäudecharakter“ zu erreichen. Der Bauherr hat zuletzt aber seine Entscheidung mitgeteilt, das Grundstück entsprechend dem genehmigten Vorbescheid zu bebauen.

### **Dorferneuerung Straußdorf 2008/2016**

Ausgelöst durch die Planfeststellung der Ostumfahrung von Grafing und der damit zu erwartenden Verschärfung der städtebaulichen Missstände in Straußdorf wurde vom Stadtrat schon am 09.12.2008 die Durchführung einer Dorferneuerungsmaßnahme für Straußdorf beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte dann erst im Jahr 2015.

Bei den Arbeitskreistreffen zur Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung Straußdorf wurde vereinzelt auch angeregt, die Wohnungszahlbeschränkung des bestehenden Bebauungsplans zu überarbeiten, um leergefallene landwirtschaftliche Ge-

bäude durch eine Umnutzung zu Wohnzwecken erhalten zu können. Damit könnte die sowohl vom Bebauungsplan als auch der Dorferneuerung verfolgten Entwicklungsziele, die dörfliche Bauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, weiter gefördert werden. Zwar ist eine für Dorfgebiete typische gewerbliche Nutzung (gemischte Nutzung „Wohnungen und Gewerbe“) immer möglich, wird auf dem Grundstücksmarkt aber nur bedingt nachgefragt. Für die Umnutzung vorhandener Gebäude (Hofstellen) ist aber oftmals die bisher verlangte Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> je Wohnung ein Hindernis. Zugunsten einer Umnutzung von Bestandsgebäuden wurde die Meinung vertreten, dass die Einschränkung aufgegeben werden sollte.

Nach der sehr häufig vertretenen gegenläufigen Auffassung sollte unbedingt an einer Beschränkung der Wohnungszahl festgehalten werden. Ein weiteres Zurückdrängen der dorfgbietstypischen Nutzung durch eine übermäßige Wohnbebauung würde dem erklärten Ziel zuwiderlaufen, die dörflichen Strukturen und auch die Bevölkerungszusammensetzung von Straußdorf zu erhalten und zu stärken. Hier stimmten die von der Stadt seit 20 Jahren verfolgten städtebaulichen Ziele auch mit den heutigen Zielen der Dorferneuerung überein.

Es besteht im Arbeitskreis Dorferneuerung mehrheitlich die Auffassung, dass eine Wohnungszahlbeschränkung weiterhin notwendig ist. Jedoch sollte eine Erleichterung für die Umnutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden geprüft werden. Dabei wurde der im Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“ noch enthaltene Ausnahmeverbehalt als Lösung vorgeschlagen. Ob dann mit 7 Wohnungen (1999) oder mit 6 Wohnungen (2011) als Obergrenze, wurde dabei offen gelassen.

Übereinstimmung bestand auch darin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und der Einheitlichkeit die Regelung auch für den Bereich östlich der Grafinger/Aßlinger Straße ausgeweitet werden soll.

Aufgrund dieser Entwicklungen soll der Bebauungsplan jetzt geändert und sein räumlicher Geltungsbereich nach Osten erweitert werden, ohne dabei das Planungsziel (Sicherung des Dorfcharakters und Vermeidung einer sukzessiven Umstrukturierung von Straußdorf zum Wohngebiet) aufzugeben.

### **1.3. Künftiges Planungskonzept**

Auch nach über 20 Jahren hat sich die städtebauliche Problematik in den dörflichen Ortsteilen nicht wesentlich geändert. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft schreitet weiter fort. Gleichzeitig wird die Fortführung der wenigen verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe durch die zunehmende Wohnnutzung und den dadurch entstehenden Spannungen erschwert. Hinzugekommen ist zuletzt die rasante Verteuerung von Wohnbauland und Wohnungsmieten, die auch die außenliegenden (dörflichen) Siedlungseinheiten erfasst hat. Der Anreiz zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen hat sich dadurch natürlich erhöht.

Im Widerspruch dazu fehlen in den Dörfern die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, die Voraussetzung sein sollten für eine bewusste Förderung des Wohnungsbaus. Die fehlende Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs löst zwangsläufig einen erhöhten motorisierten Individualverkehr aus. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat sich die Stadt Grafing bei München für den städtebaulichen Grundsatz entschieden (vgl. Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht S. 43 und 44), die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof zu konzentrieren und eine bauliche Entwicklung der außenliegenden Ortsteile (Straußdorf u.a.) nicht zu beabsichtigen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird zur Erreichung folgender wesentlicher Planungsziele aufgestellt: Einerseits soll das überlieferte Bild der Dörfer mit seiner ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur möglichst erhalten werden. Das verlangt auch

Anreize, um die vorhandene Bausubstanz einer zweckmäßigen Nachverwendung zuzuführen. Andererseits soll entsprechend der gesetzlichen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben .... Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen) der Gebietscharakter eines „dörflichen Mischgebiets“ erhalten bleiben und deshalb eine Dominanz des Wohnens verhindert werden.

In diesem Sinne sollen nun aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitungsmaßnahmen für die Dorferneuerung die Bebauungspläne entsprechend fortgeschrieben werden. Gemäß § 188 Abs. 2 BauGB sollen die Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung aufeinander abgestimmt werden. Insoweit kann von einem gesetzlichen Planungserfordernis ausgegangen werden, das Dorferneuerungsverfahren in Straußdorf mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu unterstützen.

Die Empfehlung aus dem Dorferneuerungsverfahren, in diesem Zuge den „Bebauungsplan zur Dorfstrukturerhaltung“ auch auf den östlichen Ortsteil von Straußdorf zu erweitern, wird aufgegriffen. Auch dort mehren sich die Bauwünsche für zusätzliche Wohnbebauung. Die Erweiterung auf den östlichen Ortsteil war von Anfang an (1999) erwogen, wurde aber mangels einer konkreten Erforderlichkeit zurückgestellt. Mit der gegenständlichen 2. Anpassung des Bebauungsplanes „Straußdorf West“ ist fraglos auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf „Straußdorf Ost“ vorzunehmen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Regelung der „Wohnungszahlen“ als zentrales Steuerungsinstrument für die Gebietsart und der Wohn- und Besiedlungsdichte. Aufgrund der beschriebenen Situation ist die Regulierung auch städtebaulich notwendig. Die Rechtsgrundlage zur Regelung über die Wohnungszahlbeschränkung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Nach der Ermächtigungsnorm kann die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung ist – wie bisher schon praktiziert – auch in einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3 BauGB) möglich.

## **2. Verfahrensart**

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Regelungsumfang des Bebauungsplans beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und auf die Regelung der Wohnungszahl. Da der Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans ausnahmslos Flächen erfasst, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Straußdorf liegen, werden keine über das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht hinausgehenden, zusätzlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bebauungsplan wirkt nicht baurechtsbegründend, sondern allein städtebaulich ordnend und löst deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht aus.

Der Anwendungsbereich des § 13 BauGB wurde durch das EAG-Bau 2004 erweitert und ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB anwendbar. Darunter fallen gerade „bestandssichernde Bebauungspläne, durch die nach § 34 mögliche Gebietsveränderungen verhindert werden sollen“ (Löhr in B/K/L, Rn. 2a zu § 13 BauGB), wie es hier exemplarisch der Fall ist.



### **3. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Der Ortsteil Straußdorf hat ca. 400 Einwohner und liegt etwa 3 km südöstlich der Stadt Grafing an der Staatsstraße 2080. Er stellt sich als Straßendorf mit einer deutlichen Einschnürung in der Ortsmitte dar. Die Siedlungsachse verläuft entlang eines sanft nach Westen zum Atteltal abfallenden Moränenhanges.

#### **3.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.2.1. Regionalplan**

Straußdorf liegt gem. Regionalplan 14 München im Gegensatz zur Stadt Grafing bei München nicht in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3) - sh. auch Karte 2 "Siedlung und Versorgung" des Regionalplans 14 München.

##### **3.2.2. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 14.08.1986 stellt den größten Teil des Ortsbereiches als Dorfgebiet „MD“ dar. Lediglich die am Rande des historisch gewachsenen Ortsbereichs entstandenen Wohngebiete im Nordwesten (nördlich der Attelstraße) und Südosten („Sonnblick“) sind als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen.

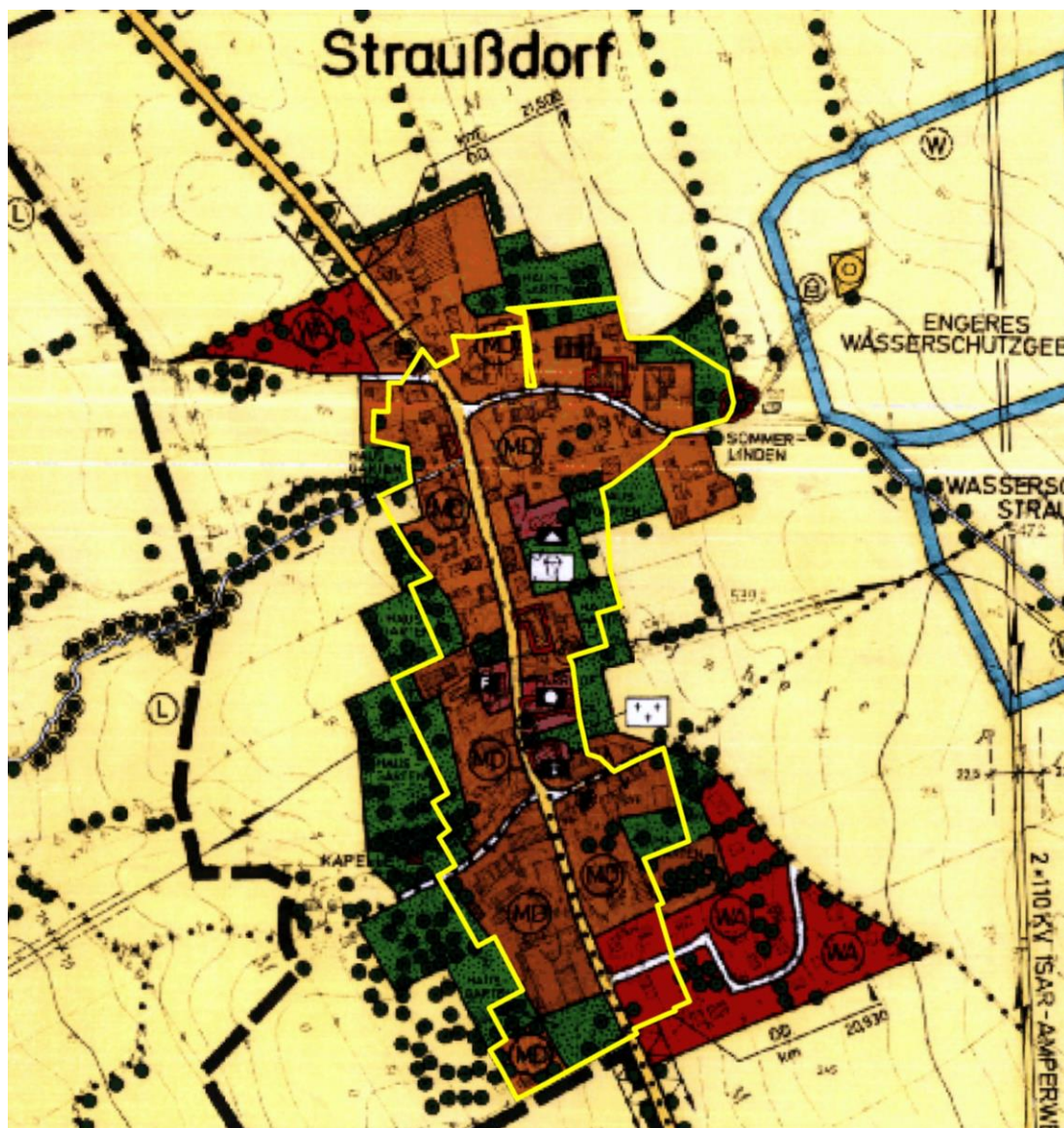


Abb. 1: Auszug FNP der Stadt Grafing mit Geltungsbereich B-plan (gelbe Linie) (Quelle: Stadt Grafing)

Die bandartige Siedlung am westlichen Ende der Moosstraße ist als Grünfläche (Hausgärten) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit stellt der Flächennutzungsplan bereits klar, dass diese sehr auffällige und im Kontrast zur übrigen Siedlungsentwicklung von Straußdorf stehende spornartige Bebauung städtebaulich verfehlt ist.

Der Flächennutzungsplan (Nr. 4.6) trifft die Grundaussage, dass der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof beschränkt wird. Für die sonstigen Ortsteile wie Straußdorf ist lediglich der vorhandene Bebauungszusammenhang als Baufläche dargestellt.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird größtenteils aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im Bereich einiger Grundstücke am südlichen Ortsausgang entlang der Aßlinger Straße stellt der Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet "WA" dar, es wird aber im Bebauungsplan als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, ist der gegenständliche B-plan in seiner Gesamtheit aus dem FNP heraus entwickelt.



### 3.2.3. Bebauungspläne

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne / Städtebaulichen Satzungen:

- Bebauungsplan Nr. 45.1: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“ (kurz: „Straußdorf West 2011“) geht vollkommen im räumlichen Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens auf.
- Bebauungsplan Nr. X: Für das südöstliche Wohnquartier „Sonnblick“ (östlich der Aßlinger Straße bis zur Straße Am Hang) besteht ein (übergeleiteter) einfacher Bebauungsplan (Baulinienplan) aus 1961.
- Bebauungsplan Nr. 60: Für das Quartier zwischen der Grafinger Straße und dem Blumenweg (nördlicher Ortseingang / östlich der Grafinger Straße) wurde zur Steuerung der Nachfolgenutzung für den dortigen Zimmereibetrieb (Schindecker) am 03.08.2010 ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung erlassen. Ein wesentliches Planungsziel war auch dort der Schutz der dörflichen Bebauungsstruktur und der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe.
- Ortsabrundungssatzung Nr. 1001: Für den Bereich Straußdorf - Attelstraße (im Nordwesten) wurde im Oktober 1995 eine Ortsabrundungssatzung für das zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 28/2 erlassen.

Der selbstständige Änderungsplan wird so umfassend überplant, dass er für den Änderungsbereich ein eigenständiges Regelwerk darstellt, das für sich betrachtet die ursprünglichen Bebauungspläne bzw. die Ortsabrundungssatzung in seinem Geltungsbereich ersetzt.



Abb. 2: Übersicht rechtsverbindliche B-pläne und Satzungen in Straußdorf (Quelle: Homepage der Stadt Grafing, Bayernatlas)

### **3.3. Bestehende ortsplannerische Situation**

#### **3.3.1. Infrastruktur**

Straußdorf verfügt über einen Kindergarten, ein Feuerwehrhaus, eine Kirche mit Friedhof sowie ein Wirtshaus am südlichen Ortseingang. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der 3 km entfernten Stadt Grafing. Der Anschluss von Straußdorf an die öffentliche Abwasserkanalisation ist zwischenzeitlich erfolgt. Dadurch sind einer weiteren Siedlungsentwicklung Grenzen gesetzt.

#### **3.3.2. Bebauung**

Das Dorf ist noch weitgehend geprägt von großen bäuerlichen Anwesen, deren Form vom Einfirsthof über Winkelformen bis hin zu Gehöften von mehreren Gebäuden einschließlich zu Häusern, Scheunen usw. reicht.

Die meisten Gebäude sind zweigeschossig mit Satteldächern. Die Dächer sind meist relativ flach geneigt. Auffallend sind die großen, geschlossenen Dachflächen der Wohnhaus- und Stallgebäude.

Am nordwestlichen sowie südöstlichen Ortsrand des Dorfes sind jeweils größere Einfamilienhaus-Wohngebiete entstanden, die jedoch durch ihre Randlage für das Ortsbild des Kerndorfes nicht prägend sind.

#### **3.3.3. Nutzung**

Im ursprünglichen Dorf ist noch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmend. Von ca. 20 Hofstellen werden noch 8 bewirtschaftet. Lediglich zwei Anwesen wurden für mehrere Wohneinheiten ausgebaut. Am Nordrand des Dorfes befand sich ein flächenmäßig sehr ausgedehnter Zimmereibetrieb mit Holz-Imprägnierwerk, der im Jahr 2007 den Betrieb eingestellt hat. Im Dorf sind einige kleinere Betriebe (KFZ - Werkstätten) angesiedelt.

Ein Anwesen - Grafinger Straße 15 - steht leer und war der Auslöser für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes „Straußdorf - westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße“ vom 07.07.1999. Dort war nach Beseitigung des Baubestandes die Errichtung von größeren Wohnanlagen geplant. Die dadurch eingeleitete Entwicklung einer überhandnehmenden Wohnbebauung mit der Tendenz zum Umkippen von Straußdorf vom Dorfgebiet zum Wohngebiet sollte dadurch unterbunden werden.

### **3.4. Orts- und Landschaftsbild**

#### **3.4.1. Ortsbild**

Der Dorf-Charakter wird nicht nur durch Gebäude („schöne Bauernhöfe“), sondern vor allem durch das Zusammenwirken mehrerer Faktoren, wie Gebäude, Nutzung und umgebender Freiraum bestimmt.

Wie bei den Freiflächen zeigen sich auch beim Ortsbild deutlich die Unterschiede der beiden Strukturbereiche:

##### **„Kerndorf“**

Die Struktur im „Kerndorf“ (im Wesentlichen der Bereich entlang der Grafinger-, Blumen- und Aßlinger Straße) ist noch typisch dörflich, d.h. bezüglich der Baustruktur bestimmen große ruhige Baukörper mit geschlossenen Dachflächen das Bild. Die großen Baukörper stehen meist relativ eng, den Gegensatz dazu bilden offene Freiräume, die der Arbeit, Lagerung usw. dienen. Es gibt meist keine Ziergärten sondern klar abgegrenzte Bauerngärten. Insgesamt fällt die großzügige Offenheit der Freiflächen auf, d.h. es gibt im „Kerndorf“ kaum eingezäunte Gärten, was sich sehr prägend für das gesamte Ortsbild auswirkt.

Im Ausgleich zu den von der landwirtschaftlichen Funktion bestimmten Flächen vermitteln die Freiräume zwischen den Hofkomplexen großzügige Weite und lassen den Landschaftsraum in die Siedlung hineinwirken und erlebbar werden. Des Weiteren schaffen die den Höfen vorgelagerten Obstbaumwiesen einen „weichen“ Ortsrand (im Gegensatz zu den scharf abgegrenzten und eingezäunten Privat-Gärten) in den Einfamilienhausgebieten.

Ebenfalls typisch für „das Dorf“ ist die lockere Abfolge der Hofstellen entlang der Straße: Es gibt keine starre „städtebauliche Ordnung“, keine Baulinie, keine einheitliche Friststellung; jeder Hof steht selbstbewusst, Raumbildung ergibt sich intern, auf die einzelne Hofstelle bezogen.

Die Dichte ist sehr unterschiedlich, d.h. neben eng aneinander gerückten Gebäuden befinden sich große innerörtliche unbebaute Freiflächen, als Wiesen oder Obstgärten. Bei der Bestandsermittlung wurde die Bebauungsdichte für den Planbereich ermittelt. Dabei schwankt die durch Hauptgebäude überbaute Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ stark. Die Bebauungsdichte des Plangebietes ist deshalb nicht geeignet für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, etwa einer absoluten oder relativen Grundfläche oder Geschossfläche.

### **"Einfamilienhausgebiete"**

Die Einfamilienhausgebiete sind aufgrund ihrer Ortsrandlage und ihrer Größe bisher noch nicht ortsbildprägend. Sie bilden mehr oder weniger isolierte „Anhängsel“ an das ursprüngliche Dorf. Hier dominiert die Wohnnutzung und damit die Privatheit. Dies drückt sich vor allem in den abgeschotteten Gärten aus. Der Ortsrand ist hier als harte Kante zwischen der freien Landschaft und den privaten Grundstücken ausgebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst ausschließlich Flächen innerhalb des „Kerndorfes“ beiderseits der Grafinger-/Aßlinger Straße. Allein dort besteht das Erfordernis die hochwertige Bebauungsstruktur zu sichern und die Nutzungsstruktur als „Dorfgebiet“ zu bewahren.

### **3.4.2. Freiflächen im Siedlungsbereich, Lage im Landschaftsraum**

Bezüglich der Freiflächenstruktur zeigen sich im wesentlichen zwei Strukturbereiche: Im Gegensatz zu den Einfamilienhaus-Quartieren mit ihren umgrenzten Privatgärten sind die landwirtschaftlich geprägten Hofstellen umgeben von offenen, z.T. befestigten Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen. Trotzdem wirkt das Dorf „grün“, da fast jede Hofstelle rückwärtig an den Landschaftsraum grenzt. In dieser Übergangszone finden sich fast überall ausgedehnte Obstbaumwiesen.

Breite Schneisen zwischen den Anwesen lassen vor allem im Ortszentrum an vielen Stellen Durchblicke ins Atteltal und in die östlich anschließenden Landschaftsbereiche mit ihrem Höhenrücken zu. Der umgebende Landschaftsraum ist - mit Ausnahme von zwei bewaldeten Keilen im Westen - landwirtschaftlich genutzt.

### **3.4.3. Werte**

Eine besonders erhaltenswerte Qualität des Kerndorfes liegt in der Einbettung des Dorfes in den Landschaftsraum, mit vielfältigen Verknüpfungen von Grünschneisen und Wegbeziehungen. Vor allem aufgrund der leichten Hanglage ergeben sich vielfältige Durchblicke - über Obstbaumwiesen und Zwiebelturm - in die nahen Berge, oder, in umgekehrter Richtung von Süden kommend, auf die leicht erhöht liegenden Höfe nördlich der Kirche.

### **3.4.4. Problematische Entwicklungen**

Der Siedlungsdruck der Landeshauptstadt München ist auch in den Umlandgemeinden spürbar. Die historisch gewachsenen Werte der dörflichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sind in Gefahr, durch Umstrukturierung verloren zu gehen. Die strukturellen Entwicklungen der Landwirtschaft sind nicht zu verhindern und werden deshalb zwangsläufig das Bild der Dörfer verändern. Aufgabe der Bauleitplanung muss es jedoch sein, Spannungen der verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe mit einer zunehmenden Wohnnutzung zu verhindern. Damit kann eine zusätzliche Erschwernis für die landwirtschaftliche Betriebsführung und der daraus resultierenden Aufgabe oder Verlagerung der restlichen Landwirtschaftsbetriebe entgegengewirkt werden. Grundvoraussetzung ist deshalb, zumindest die gewachsene Nutzungsstruktur als Dorfgebiet zu erhalten (festzuschreiben), da der Gebietstyp wesentlichen Einfluss hat auf die Grenze der Verträglichkeit / Zumutbarkeit gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen.

Weiterhin wurden bereits die im Flächennutzungsplan als „Hausgärten“ ausgewiesenen Flächen mit Wohngebäuden bebaut. Eine fortschreitende bauliche Inanspruchnahme dieser Zonen würde die ortstypische Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaftsraum sowie der das Ortsbild kennzeichnenden innerörtlichen Freiflächen zerstören.

Durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Anwesen und deren Umnutzung entstehen vielschichtige Probleme, für deren Bewältigung die Ortsplanung aber nur teilweise den Rahmen schaffen kann.

### **3.5. Verkehr und Erschließung**

Straußdorf ist über die Staatsstraße St 2080 Grafinger-/Aßlinger Straße sehr gut überörtlich angebunden. Dies betrifft auch den ÖPNV. Das innere Erschließungsnetz im Dorfkern wird durch den B-plan nicht verändert.

### **3.6. Ver- und Entsorgung**

Die zentrale Abwasserbeseitigung von Straußdorf ist durch städtische Kanalisation im Bestand vorhanden. Im Planbereich ist die Trinkwasserversorgung durch die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Bei der Versickerung unverschmutzter Niederschlagswasser sind die Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) einzuhalten. Je Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **3.7. Altlasten und Bodenschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Wird bei Aushubarbeiten schadstoffbelastetes bzw. verunreinigtes Material oder Müll angetroffen, sind die betroffenen Behörden umgehend zu benachrichtigen. Das Material ist nach Abstimmung mit den Fachbehörden gewässerunschädlich zu entsorgen.

### **3.8. Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Bodendenkmäler:

- D-1-7937-0143: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Margareth in Übling“) mit aufgelassenem Friedhof.
- D-7937-0144: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist in Straußdorf.



- D-7937-0145: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Johannes d. Täufer in Straußdorf“) mit aufgelassenem Friedhof.

Zudem ist mit weiteren unbekanntem Bodendenkmälern der frühen Ortsgeschichte zu rechnen.

Es wird in den Hinweisen auf die Meldepflicht des Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG sowie Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7.1 BayDSchG aufmerksam gemacht.

### **3.9. Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich vier Baudenkmäler:

- D-1-75-122-52: Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, kleiner barocker Saalbau mit eingezogener Apsis, Lisenengliederung und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, von Thomas Mayr, 1698; mit Ausstattung.
- D-1-75-122-53: Brunnenkapelle, sog. Marien- bzw. Bründlingkapelle, offene verputzte Nischenanlage über einer Quelle, mit steilem Satteldach und verbrettertem Giebel, 1. Hälfte 19. Jh., teilweise erneuert 1980/81; mit Ausstattung.
- D-1-75-122-55: Ehem. Pfarrhof, langgestreckte zweigeschossige Einfirstanlage mit Flachsatteldach, massiver Wohnteil mit erkerartigen Ausbauten und Wirtschaftsteil mit zwei Tennen und Bundwerk, wohl 18. Jh.
- D-1-75-122-56: Ehem. Bauernhof, sog. beim Huber, zweigeschossige Einfirstanlage mit flachem Satteldach und Putzgliederung, 18. Jh., langgestreckter Wirtschaftsteil mit Querstadel und Bundwerk, bez. 1830.

Es wird in den Hinweisen auf die Meldepflicht des Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG sowie Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7.1 BayDSchG aufmerksam gemacht.



#### **4. Ziele des Bebauungsplanes**

Leitbild ist der Erhalt des dörflichen Charakters von Straußdorf, der wesentlich durch traditionelle Gebäudetypen und deren Anordnung sowie durch die bauliche Dichte und gute Durchgrünung bestimmt wird und die Erhaltung oder Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei möglichst großer Gestaltungsfreiheit des Einzelnen.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Erhaltung des dörflichen Charakters
- Erhaltung der dörflichen Baustruktur
- Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur mit besonderer Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten
- Freihalten von bisher un bebauten Sichtschneisen zur Sicherung des Bezugs zur umgebenden Landschaft
- Erhalt von privaten Grünflächen zur Sicherung der bestehenden Durchgrünung des Dorfkerns

#### **5. Planungskonzept**

##### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Noch überwiegt im „Kerndorf“ die Landwirtschaft und das Wohnen als Nutzungsformen, wobei - mit wenigen Ausnahmen - auch in den großen Gebäuden nur eine oder zwei Wohneinheiten vorhanden sind.

Auf die landwirtschaftliche Nutzung und die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung soll vorrangig Rücksicht genommen werden. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung aus landwirtschaftlicher, gewerblicher und Wohnnutzung, wobei die Wohnnutzung nicht die Oberhand gewinnen sollte.

Die Art der Nutzung wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bebauungsplan kann zwar nicht erzwingen, dass sich künftig Handwerks- oder Gewerbebetriebe ansiedeln, aber er kann dies ermöglichen bzw. begünstigen und den Drang nach einer ausschließlichen Wohnnutzung erschweren.

Da Vergnügungsstätten hinsichtlich ihres Einzugsbereiches und der verkehrlichen Auswirkungen nicht der dörflichen Struktur und Entwicklung entsprechen, werden diese gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO nicht zugelassen. Aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz und der günstigen Erreichbarkeit besteht durchaus die gesteigerte Möglichkeit für Ansiedlungen dieser Art.

##### **5.2. Beschränkung der Wohnungszahlen**

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Kerndorfes soll erhalten bleiben. Insbesondere soll auf die Belange der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht genommen werden. Das wird erreicht, in dem eine überproportionale Zunahme der Wohnnutzung verhindert wird. Bestmöglich soll eine sinnvolle Mischung aus Wohn- und Nichtwohnnutzung entstehen. Hierfür schafft der Bebauungsplan Anreiz, indem er für die gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung keine Beschränkungen vorsieht, sondern allein die Anzahl der Wohneinheiten reglementiert.

Um das Planungsziel der Nutzungs- und Baustruktur zu erhalten, wird neben der Festsetzung der Nutzungsart (Dorfgebiet) auch die Anzahl der Wohneinheiten geregelt. Damit bestehen über das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) hinaus keine Einschränkungen zum Nutzungsmaß.

Die Beschränkung der Wohnnutzung basiert auf folgender Berechnungsgrundlage: Die Wohnbebauung in den neuen Siedlungsteilen weist Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> auf. Im Interesse einer maßvollen baulichen Innenentwicklung wird als Maßstab eine Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> gewählt, die im unteren Bereich der Bandbreite an ortsüblichen Grundstücksgrößen liegt. Als "Grundstücksgröße" wird hierbei die Größe des Buchgrundstücks (Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne) - begrenzt durch den Geltungsbereich des B-plans - definiert. Private Grünflächen und sonstige nicht bebaute Flächen werden mitgerechnet. Wichtig ist, mögliche Erleichterungen als Ausnahmeregelung (§ 31 BauGB) zu treffen. Damit kann der jeweilige Einzelfall mit seinen Besonderheiten im Rahmen des Ausnahmeermessens gewürdigt werden. Damit kann etwa einer weit verbreiteten (rechtsmissbräuchlichen) Grundstücksparzellierungen zur Umgehung der Festsetzungsinhalte vorgebeugt werden. Auch der besonderen Grundstücks- und Umgebungssituation (etwa in Nachbarschaft noch ausgeübter Landwirtschaftsbetriebe) kann bei der Einzelfallentscheidung Rechnung getragen werden. Daher wird in den textl. Festsetzungen eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen.

Wichtig ist angesichts der „Vorgeschichte“, dass im Falle von Erleichterungen für das Grundstück Fl.Nr. 38 keine Nachteile aus der jüngsten Beseitigung des dortigen Baubestandes entstehen. Das wird mit dem Regelungszusatz sichergestellt, dass in begründeten Einzelfällen auch bei einer bestandsgleichen Neuerrichtung die (mögliche) Erleichterung zulässig ist.

Um auch bei größeren Grundstücken die Errichtung von Wohnanlagen in dorf-untypischer Größe auszuschließen, wird die Höchstzahl auf 8 Wohnungen je Baugrundstück begrenzt. Diese Größenordnung erscheint aufgrund der bestehenden großen Baukörper der landwirtschaftlichen Hofstellen noch vertretbar.

Reihenhäuser sind aufgrund ihrer Fremdartigkeit für das dortige Ortsbild - nicht zuletzt auch im Hinblick auf die kleinteiligere Gartengestaltung - unzulässig.

### **5.3. Freiflächen**

Die Charakteristik der offenen und durchgängigen Freiflächen soll erhalten bleiben.

Maßnahmen: Nachdem keine Baugrenzen oder Bauräume festgelegt sind, wird die Bebauung allein durch die Festsetzung von nicht bebaubaren Flächen eingegrenzt. Diese Eingrenzung bezieht sich nur auf die wichtigsten Flächen und Sichtschneisen im Ortsgefüge, die von jeglicher Bebauung, auch Garagen und Schuppen, freizuhalten sind. Einer Nutzung als Hoffläche, Zufahrt oder Parkplatz steht die Festsetzung der Sichtschneisen nicht entgegen. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind hingegen gänzlich einer baulichen Nutzung entzogen. Die hierfür festgesetzten Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diese das Ortsbild grundlegende beeinflussenden Freiflächen bereits eine Nutzung als Grünflächen vorsieht.

Bei der Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume, zugelassen.

Durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und deren Koppelung an die Fläche des Baugrundstücks werden indirekt Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB soweit wie möglich vermieden und somit das Planungsziel "Erhaltung des dörflichen Charakters" durch Sicherung von innerörtlichen Grünflächen gefördert.

#### **5.4. Bauliche Gestaltung**

Das einheitliche harmonische Erscheinungsbild des Dorfes mit seinen einfachen Baukörpern und deren geschlossenen ruhigen Dachflächen soll gefördert werden.

Maßnahme: Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung sind auf ein Mindestmaß begrenzt und wiederholen letztendlich nur die Regelungen der städtischen Dachgestaltungssatzung. Die Bandbreite des Dachneigungswinkels wurde unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten jedoch mit 27 - 30° enger gefasst.

Die Festlegung der Materialien für die Fassadengestaltung orientiert sich an den im Bestand vorhandenen Materialien.

Aufgrund der topographischen Lage von Straußdorf mit der nach Osten hin anschließenden Geländeanhöhe besteht eine besondere Gefahrenlage für Sturzfluten. Dementsprechend werden im Sinne der Schadensvorsorge Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäudeöffnungen getroffen.

#### **6. Grünordnung**

Durch die festgesetzte maximale Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und den Grundstücksflächenbezug für die zulässige Anzahl der Wohneinheiten werden die Gebäude in ihrer Größe in Bezug auf die Baugrundstücke begrenzt. Dadurch wird ein hoher Freiflächenanteil und Durchgrünungsgrad sichergestellt.

Eine angemessene Eingrünung der privaten Grundstücksflächen wird durch grünordnerische Festsetzungen geregelt. Bei der Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume, zugelassen.

Besonders wichtige und ortsbildprägende Einzelbäume werden als "zu erhalten" durch Planzeichen festgesetzt.

In Bezug auf die Sicherung wichtiger Freiflächen / privater Grünflächen wird auf Kap. 5.3 verwiesen!

#### **7. Immissionsschutz**

Ein Schallschutzgutachten liegt derzeit nicht vor. Der gegenständliche Bebauungsplan dient hauptsächlich zum Erhalt und zur Entwicklung der ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur. Eine wesentliche Veränderung der von den Nutzungen im festgesetzten Dorfgebiet ausgehenden Emissionen und der einwirkenden Immissionen aus der Umgebung ist nicht zu erwarten. Jedoch wird aufgrund der von der Staatsstraße 2080 ausgehenden Immissionsbelastung eine Grundrissorientierung für neu errichtende Wohnungen festgesetzt um mögliche Immissionen zu reduzieren. Falls eine solche Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist die Fensterwahl im Sinne des Immissionsschutzes durch Festsetzungen geregelt. Gemäß der Zweckbestimmung in der BauNVO wird das bestehende Dorfgebiet prinzipiell in seinem Gebietscharakter weiterentwickelt. Der Schutzcharakter des Dorfgebietes (MD) für bestehende landwirtschaftliche Betriebe gegenüber heranrückender Wohnbebauung wird bewusst beibehalten.

Da der gegenständliche einfache Bebauungsplan Baurecht nicht abschließend begründet, ist die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange im Einzelfall in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **8. Klimaschutz**

Durch die Planung werden die Versiegelung und die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich verändert. Die Emissionen durch Verkehr erhöhen sich bei Durchführung der Planung unwesentlich, da die zusätzlichen Fahrbewegungen als gering einzuschätzen sind. Durch die festgesetzten privaten Grünflächen und die von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen werden klimaschützende Maßnahmen umgesetzt.

## 9. Umweltbericht / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Regelungsumfang des Bebauungsplans beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und auf die Regelung der Wohnungszahl. Da der Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans ausnahmslos Flächen erfasst, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Straußdorf liegen, werden keine über das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht hinausgehenden, zusätzlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Der Bebauungsplan wirkt nicht baurechtsbegründend, sondern allein städtebaulich ordnend und löst deshalb gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht aus.

Dennoch wird zur Förderung der Artenvielfalt und zum Vogelschutz empfohlen geeignete Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Stadt Grafing b. München , .....

.....

Angelika Obermayr

1. Bürgermeisterin