



Gemeinde Straßlach-Dingharting

23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“

Begründung mit Umweltbericht

Plangeber:	Gemeinde Straßlach-Dingharting vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Hans Sienerth Schulstraße 21 82064 Straßlach T 08170 930 00 bauverwaltung@strasslach.de
gefertigt am:	28.06.2017
Planfertiger:	Bauräume Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur Sedanstraße 14 81667 München T 089 189 202 70 brandmair@bauraeume.de
Bearbeitung:	Nikolaus Brandmair Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Inhalt

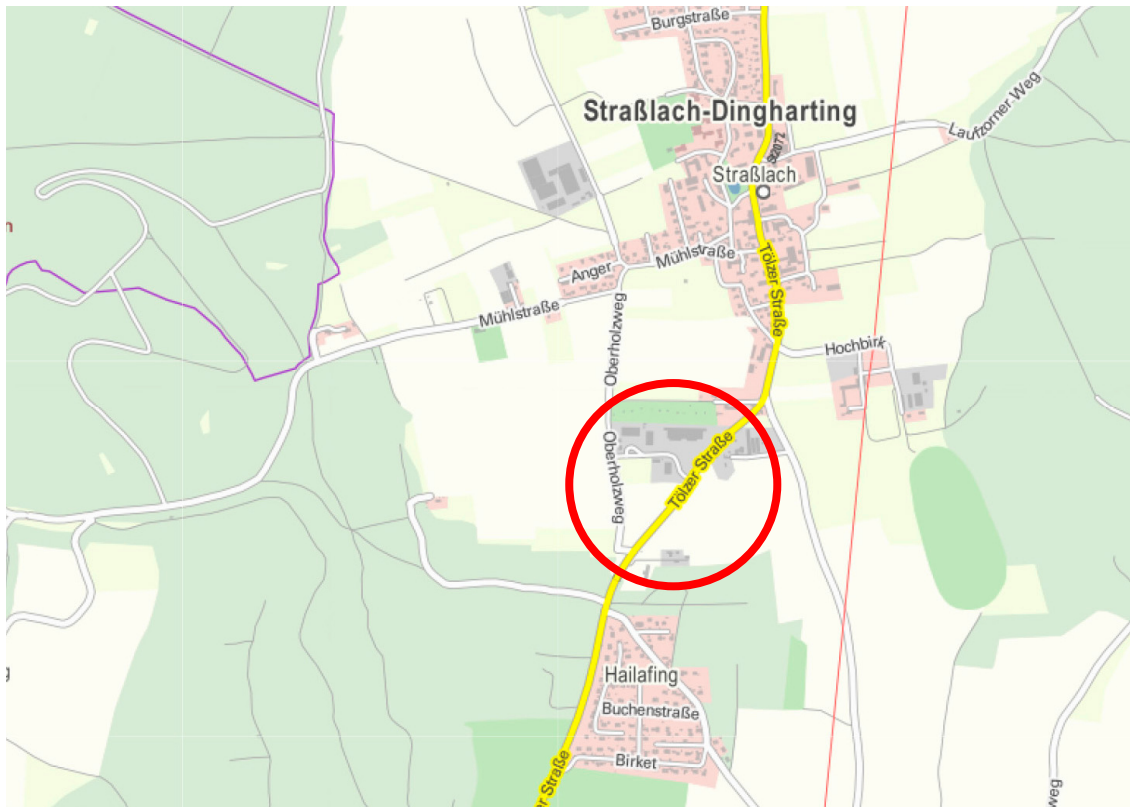
- 0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)**
- 0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)**
- 0.3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP in der Fassung (ohne Maßstab)**
- 0.4 Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)**

Teil I Allgemeine Begründung Grundlagen, Ziele und Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

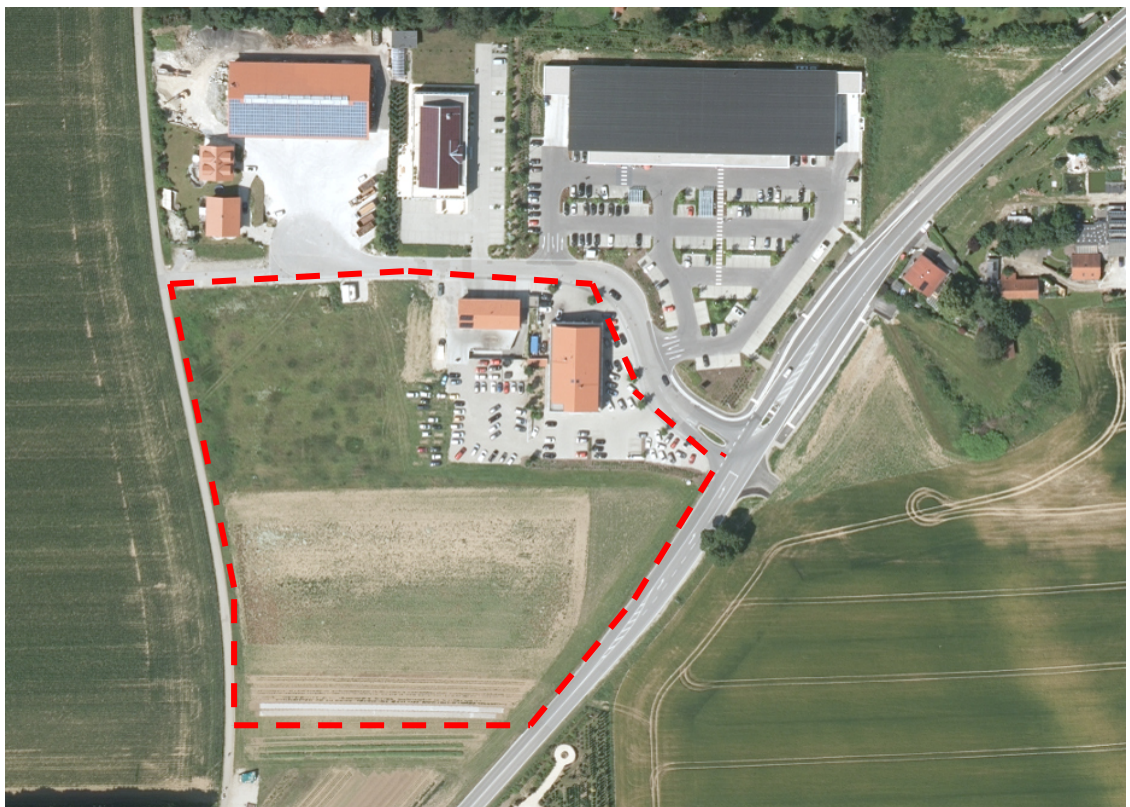
- 1. Einleitung**
 - 1.1 Planungshistorie und Entwicklung des Plangebietes
 - 1.2 Anlass und Zweck der 23. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2. Bindende und informelle Planvorgaben**
 - 2.1 Raumordnung
 - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte
 - 2.4 Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne
 - 2.5 Informelle Planungen
 - 2.6 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen
- 3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung**
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
 - 3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung
 - 3.3 Technische Infrastruktur
 - 3.4 Flächen mit Bodenbelastungen
- 4. Planungsziele und Planinhalte**
 - 4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen
 - 4.2 Entwicklungsflächen
 - 4.3 Bestandsorientierte Flächendarstellungen
 - 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 4.5 Sonstige Inhalte
- 5. Erschließung und Verkehr**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**
- 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9. Klimaschutz**
- 10. Soziale Belange**
- 11. Wesentliche Umweltwirkungen**
- 12. Flächenbilanz**

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung
 - 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge
 - 2.2 Wechselwirkungen
 - 2.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen
- 3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**
 - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 4.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes
- 5. Geprüfte anderweitige Lösungen**
- 6. Zusätzliche Angaben**
 - 6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 7. Verwendete Unterlagen**

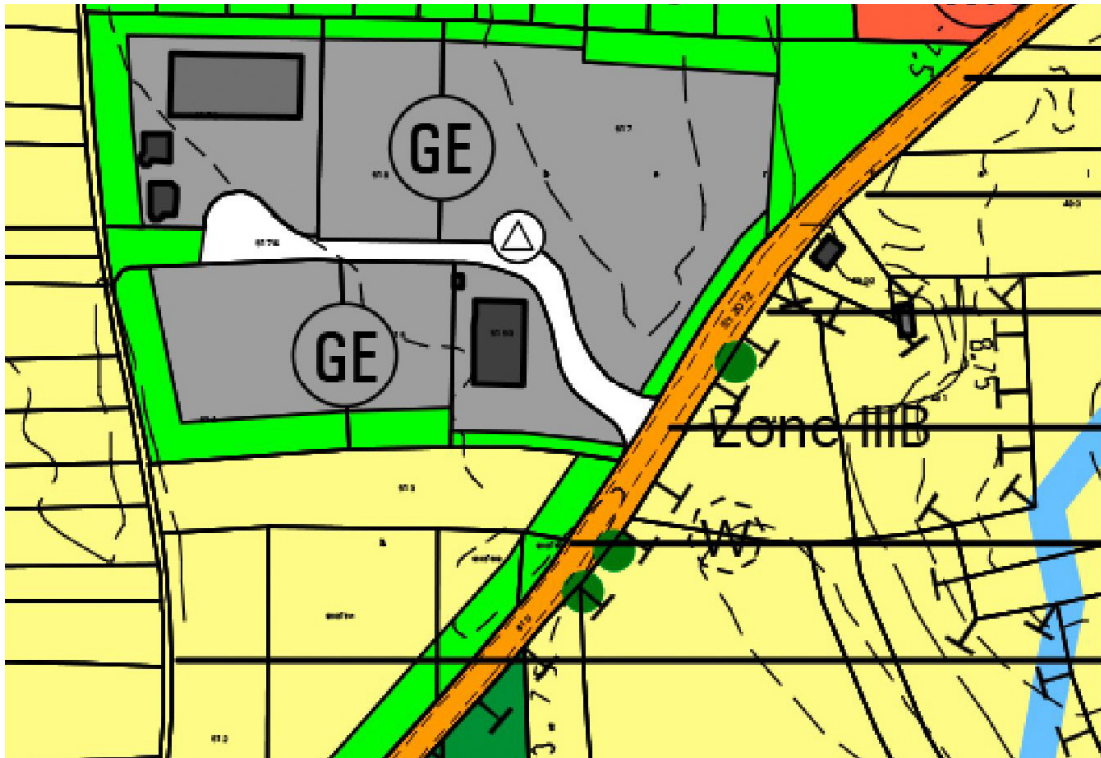
0.1 Lageübersicht (ohne Maßstab)

(Quelle: BAYERNATLAS, GEOBASISDATEN: COPYRIGHT BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; WWW.GEODATEN.BAYERN.DE)

0.2 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

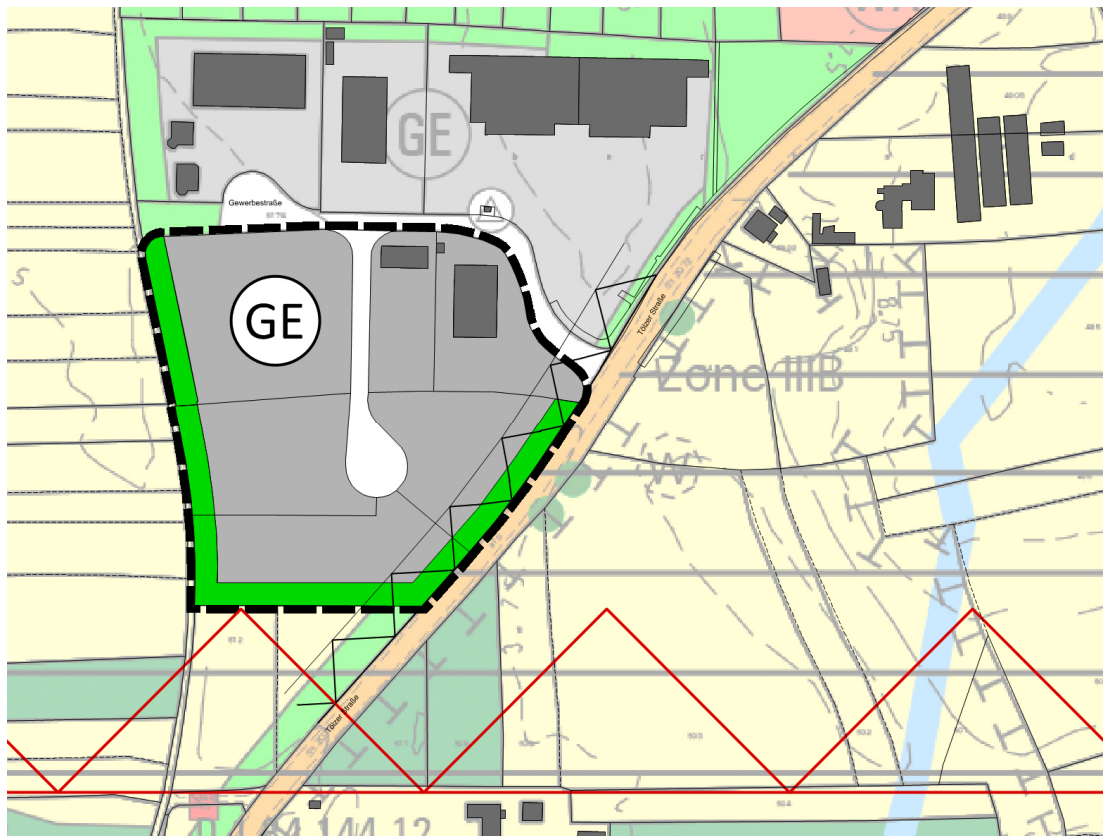
(Bildnachweis: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG; FIN-Web, 2016)

0.3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: Gemeinde Straßlach-Dingharting)

0.4 Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



(Bildnachweis: Gemeinde Straßlach-Dingharting)

Teil I Allgemeine Begründung

Grundlagen, Ziele und Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

Als unverbindlicher Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Im Ergebnis bündelt er somit die grundsätzlichen gemeindlichen Zielvorstellungen, die sich in Ansprüchen an die Nutzung von Grund und Boden niederschlagen.

Diese einmal formulierten Zielvorstellungen können sich indes im Laufe der Zeit ändern und dazu führen, dass der Flächennutzungsplan nur noch bedingt einen Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung hergibt, was dann zu dem Erfordernis führt, ihn für einen örtlich begrenzten Teilbereich ändern zu müssen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue öffentliche und private Entwicklungsaufgaben schaffen zu können. Das Erfordernis der Planaufstellung sowie die Grundlagen, städtebaulichen Zielvorstellungen und Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Teil I der Begründung ausführlich dargelegt.

Meist sind bereits mit einer kleinflächigen Änderung des Flächennutzungsplans raumgreifende Prozesse verbunden, die in der Planfolge u.a. auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berühren. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen des Menschen und des Naturhaushalts möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Die Abschätzung dieser in der Planfolge zu erwartenden Umweltwirkungen ist im 2. Teil der Begründung in Form des Umweltberichtes dokumentiert.

Da der Flächennutzungsplan nicht nur in das System der örtlichen, sondern auch in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden ist, muss er sich den Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung unterordnen. § 1 Abs. 4 BauGB verlangt demzufolge, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung inhaltlich anzupassen sind. Die Erfordernisse der Raumordnung wirken auf diese Weise maßgeblich auf die Flächennutzungsplanung ein und bestimmen so den Rahmen für ihre inhaltliche Ausgestaltung. Als zentrale Aufgabe fällt der Flächennutzungsplanung damit die Umsetzung der Raumordnungsziele auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu.

Neben den Vorgaben der Raumordnung fließen in die vorbereitende Bauleitplanung aber auch die verschiedenen, maßnahmenbezogenen räumlichen Fachplanungen ein, soweit sie Auswirkungen auf die im Flächennutzungsplan zu treffenden Aussagen über die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde haben. Die sich im Flächennutzungsplan manifestierenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen müssen auf diese Fachplanungen abgestimmt werden und sind bei den zu treffenden Nutzungsdarstellungen zu berücksichtigen. Durch das Zusammenführen von übergeordneten Fachplanungen mit den kommunalen Planungen und Entwicklungszielen erfüllt der Flächennutzungsplan eine wichtige Koordinierungs- und Informationsaufgabe.

Die Darstellungen und Inhalte des Flächennutzungsplans binden nur die Gemeinde und die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit diese im Planaufstellungsverfahren dem Planentwurf nicht widersprochen haben. Aufgrund der fehlenden Rechtsnormqualität hat der Flächennutzungsplan dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung, eine solche entfalten erst die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

1.1 Planungshistorie und Entwicklung des Plangebietes

Als Grundlage für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung verfügt die Gemeinde Straßlach-Dingharting über einen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.08.1982, AZ: 420-6101 M25-1 genehmigt wurde und am 10.02.1983 in Kraft getreten ist. Zwischenzeitlich wurden 22 Teiländerungen des Flächennutzungsplans durchgeführt, die allerdings nicht alle wirksam wurden.

Das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ wurde durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet und durch den Bebauungsplan „Oberfeld-West“ gesichert.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes am südliche Ortsrand von Straßlach unmittelbar an der Tölzer Straße (St 2072) gelegen verfolgte die Gemeinde die Absicht, einen alternativen Standort für das bestehende Gewerbegebiet am Mitterstraßweg zu schaffen. Da dieses Gewerbegebiet nur über großenteils durch Wohngebiete führende Ortsstraßen (Mühlstraße, Mitterstraßweg) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist, wurde es aus ortplanerischer Sicht als Fehlentwicklung beurteilt. Aufgrund der engen Nachbarschaft zu Wohngebieten war zudem eine Erweiterung des Standortes nicht möglich, so dass die Gemeinde bereits 1992 den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erstellung einer Strukturanalyse für die Ermittlung möglicher Standorte von Gewerbeflächen im Bereich der Ortschaft Straßlach beauftragte. Das Gutachten untersuchte insgesamt 10 Standorte. Unter Abwägung aller siedlungspolitischer Aspekte, die in der Strukturanalyse ausführlich erörtert wurden, gelangte der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting schließlich zu der Überzeugung, dass der Standort Nr. 7 (Bereich Oberfeld, westlich der Tölzer Straße) am besten geeignet sei für eine gewerbliche Nutzung und fasste den Beschluss, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Auf der Grundlage der 9. Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“ mit seinen 6 Teiländerungen haben sich in dem Gewerbegebiet westlich der Tölzer Straße zwischenzeitlich etliche Betriebe angesiedelt. Lediglich ein Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

1.2 Anlass und Zweck der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Ein am Standort ansässiger Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt benötigt dringend Erweiterungsflächen und nutzt gegenwärtig ein Nachbargrundstück als Ausstellungs- und Lagerfläche. Ein international tätiger Betrieb der Kunststofftechnologie, der derzeit im Gewerbegebiet Mitterstraßweg ansässig ist, benötigt ebenso eine funktions- und bedarfsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeit und möchte hierfür einen Standort im Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ beziehen. Da die Gemeinde Straßlach-Dingharting eine mögliche Abwanderung der beiden Betriebe verhindern möchte, die vorhandenen Flächenreserven für die notwendigen Betriebserweiterungen indes nicht ausreichen, sieht sie die dringende Notwendigkeit das derzeitige Bodennutzungskonzept im Bereich südlich der Gewerbestraße so zu ändern, dass eine funktionsgerechte Weiterentwicklung der Unternehmen an diesem Standort möglich ist. Voraussetzung hierzu ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für den entsprechenden Teilbereich.

In der maßgeblichen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist die beabsichtigte Erweiterungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, ein Randstreifen an der Tölzer Straße als Grünfläche dargestellt. Diese Flächendarstellungen müssen zugunsten einer Gewerbegebietsdarstellung geändert werden, um die Zulassungsfähigkeit einer gewerblichen Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Ziel und Zweck der Planung ist es unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet funktionsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten aufzuzeigen und somit ein sachgerechtes Angebot an Gewerbeflächen in der Gemeinde Straßlach-Dingharting bereitzustellen. Mit dieser Vorgehensweise wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze geleistet. Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur.

Mit der Ausarbeitung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“ hat die Gemeinde Straßlach-Dingharting das Planungsbüro **Bauräume | Netzwerk** Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, Sedanstraße 14 Rgb., 81667 München, beauftragt.

2. Bindende und informelle Planvorgaben

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Insbesondere bei der Aufstellung neuer oder der Änderung bestehender Flächennutzungspläne hat die Gemeinde deshalb vorrangig die Pflicht, den Plan in Einklang mit den bindenden Vorgaben der Raumordnung zu bringen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Als querschnittsorientierte Planung muss die Flächennutzungsplanung bei der Ausgestaltung des neuen Bodennutzungskonzeptes darüber hinaus auch allen anderweitigen, verbindlichen Fachplänen- und Fachprogrammen, sonstigen Bestimmungen, sowie informellen Plänen und Konzepten Beachtung schenken, um ein rechtssicheres und ausgewogenes Planergebnis zu erhalten.

2.1 Raumordnung

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.09.2013)

Das LEP ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP folgende Grundsätze und Ziele fest:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Zur Wirtschaftsstruktur legt das LEP folgenden Grundsatz fest.

- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Zur Sicherung der Freiraumstruktur sollen regionale Grünzüge und Grünstrukturen festgelegt werden.

- 7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen
- 7.1.4 (Z): In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Entwicklung des Bodennutzungskonzeptes im Bereich südlich der Gewerbestraße entsprechend berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt.

Regionalplan

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.11.2014, RPV) enthält für den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans eine Reihe von Grundsätzen und Zielen, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten sind. Der Regionalplan hat die Aufgabe, Leitlinien der Raumordnung aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze von öffentlichen Planungsträgern zu beachten sind. Derzeit wird der Regionalplan fortgeschrieben.

Naturräumliche Gliederung:

Naturräumlich gehört das Untersuchungsgebiet zur Einheit „Münchner Ebene“ (051), die sich mit einer leichten Neigung von der Moränenlandschaft im Süden Münchens bis zum tertiären Hügelland erstreckt.

Raumstruktur und überfachliche Ziele:

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting wird in der Karte 1 „Raumstruktur“ (in der Fassung der 19. Fortschreibung, in Kraft seit 01.12.2005) als räumlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume festgelegt. Straßlach besitzt keine Funktion als zentraler Ort.

Nach den Vorgaben des Regionalplans soll der ländliche Teilraum unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, die Verbesserung der Verkehrserschließung, die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder und die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden.

Fachliche Grundsätze und Ziele für die Siedlungs- und Freiraumentwicklung, sowie die Wirtschaftsstruktur:

Nach den Festlegungen des Regionalplans sollen im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und kompakten Siedlungsstruktur vorrangig Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden. Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich auf die Hauptorte der Gemeinde konzentriert werden und zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die wohnbauliche und die gewerbliche Siedlungsentwicklung sollen aufeinander abgestimmt und eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

Nach Plansatz RP 2.2.1 (Z) soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie den Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig sind. Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen.

Die charakteristische Siedlungsstruktur der Rodungsinseln im Süden und Osten von München soll nach Plansatz RP 2.4.1.3 (Z) erhalten werden. Eine weitere Siedlungsentwicklung soll aber möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht.

Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur ist eine ausgewogene räumliche Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze nach dem Raummodell der dezentralen Konzentration anzustreben. Außerdem ist darauf abzielen, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt gesichert und weiter ausgebaut wird und gute Standortbedingungen für mittelständische und handwerkliche Betriebe aufrechterhalten bzw. geschaffen werden.

Fachliche Ziele zur Freiraumstruktur und Freiraumsicherung (regionale Grünzüge oder Trenngrün) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

Fachliche Grundsätze und Ziele für Natur und Landschaft

Die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische, natürliche biologische Vielfalt sollen nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten und die Fragmentierung von Landschaftsräumen möglichst verhindert werden. Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Zielfestlegungen zu Arten und Lebensräumen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Planbereich ist der mit Bescheid vom 10.02.1983 genehmigte Flächennutzungsplan in Verbindung mit seiner 9. Änderung rechtswirksam. Er enthält für den maßgeblichen Teilbereich die Darstellungen Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans oder unmittelbar benachbart liegen weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.), noch amtlich kartierte Biotop oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.

Östlich der Tölzer Straße befindet sich die weitere Schutzzone B (III B) der „Verordnung des Landratsamtes München über das Wasserschutzgebiet für die Quelle und den Brunnen I der Gemeinde Grünwald in den Gemeinden Grünwald und Straßlach-Dingharting sowie im gemeindefreien Gebiet Grünwalder Forst (Landkreis München) für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Grünwald vom 28.11.2011“ (Verordnungsnummer 532).

Durch die Planungsabsicht der Gemeinde sind aber weder die Schutzzone noch der Anströmbereich des Wasserschutzgebietes berührt.

2.4 Fachgesetze, Fachprogramme und Fachpläne

Die Bestimmungen der maßgeblichen Fachgesetze der räumlichen Planung, des Bauplanungsrechts, des Umwelt- und Naturschutzrechts usw. werden in der Neuausrichtung des Bodennutzungskonzeptes für den Teilbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt. Räumliche Fachplanung der Fachplanungsträger (z.B. Straßenbauverwaltung) sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.

Als beachtenswertes Fachkonzept für den Naturschutz ist das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu erwähnen. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Gemeinde als Fachkonzept fachliche Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist. Für den Landkreis München liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Februar 1997 vor. Für das Plangebiet sind darin jedoch keine maßgeblichen Aussagen zu Zielen und Maßnahmen des Naturschutzes enthalten.

Weitere Fachpläne oder Fachprogramme (z.B. Waldfunktionskarte usw.) sind für das Plangebiet nicht beachtenswert. Konflikte mit sonstigen Bestimmungen des Naturschutz-, Wasser-, Bodenschutz-, Waldrechts usw. bestehen nicht.

2.5 Informelle Planungen

Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Auf die Strukturanalyse zur Ermittlung von Gewerbestandorten wird hingewiesen.

2.6 Zusammenfassende Bewertung der übergeordneten und informellen Planungen

Grundsätzlich kann die Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernis in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen ist, dass die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung findet.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und solchermaßen baulich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes war bislang landwirtschaftlich bzw. erwerbsgartenbaulich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt in der Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 12.750 m² als Gewerbegebiet GE und örtliche Straße zu überplanen und einer künftigen baulichen Nutzung zuzuführen. Die Planung verfolgt das Ziel, die funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Arrondierung des Siedlungskörpers bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Die Planungsabsicht spiegelt dabei die Grundsätze der raumstrukturellen Entwicklung des ländlichen Teilraums, wie sie im Regionalplan München formuliert sind, wider und setzt sie auf der örtlichen Ebene um.

Im Zeitraum von 2004 bis 2014 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Straßlach-Dingharting um fast 26 % von 448 auf 564 Personen. In der Planfolge sollen die Standortbedingungen insbesondere für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen weiterhin verbessert werden, um eine langfristige Sicherung einer ausgewogenen kommunalen Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleisten zu können. Das Planvorhaben sichert und fördert den Bestand der vorherrschenden, kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in

der Gemeinde, indem es ein organisches Wachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes verfolgt. Die beabsichtigte gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt.

Die Ortschaft Straßlach hat sich aus einer Rodungsinsel entwickelt. Diese für das Landschaftsbild im Süden und Südosten von München typische Siedlungsstruktur soll nach Plansatz RP 2.4.1.3 (Z) aufgrund ihrer landeskulturellen Bedeutsamkeit erhalten bleiben. Dazu sollen Ortsabrundungen und Ortserweiterungen so ausgeführt werden, dass die Freiflächen zwischen dem Siedlungskörper und dem Wald möglichst wenig eingeengt werden. In der Begründung zu Plansatz RP 2.4.1.3 (Z) wird vermerkt, dass die Rodungsinseln durch eine auf den Mittelpunkt der meist kreisförmigen Freiflächen konzentrierte Bebauung charakterisiert sind. Die Ortschaft Straßlach entspricht dieser Siedlungsform allerdings nur ansatzweise, da die Bebauung im Norden bereits bis unmittelbar an den Wald angrenzt und auch nach Süden ein Abstand von weniger als 500 m zwischen Siedlungskörper und Wald eingehalten ist. In einer Vorabstimmung am 23.01.2013 (vgl. Protokoll zur Fachstellenbesprechung zum Flächennutzungsplan) mit den zuständigen Fachstellen (u.a. Landratsamt München, Regierung von Oberbayern, AELF Ebersberg) wurde festgelegt, dass zum südlich gelegenen Wald eine Fläche mit einer Breite von ca. 100 m von Bebauung freizuhalten ist, damit die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit dem Plansatz RP 2.4.1.3 (Z), in Einklang steht. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über den Oberholzweg hinweg ist ebenso wenig beabsichtigt, wie eine Erweiterung nach Osten über die Tölzer Straße.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Blick auf die Zielrichtung der Planung die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung in dem beabsichtigten Umfang angemessen und gerechtfertigt ist und darüber hinaus das Planvorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

3. Lage und Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der ca. 26.108 m² große räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“ liegt am Südrand der Ortschaft Straßlach. Er wird begrenzt:

- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur;
- im Westen durch den Oberholzweg und die westlich davon liegende frei Feldflur,
- im Norden durch die Gewerbestraße und die anliegenden Gewerbebetriebe;
- im Osten durch die Tölzer Straße (St 2072).

3.2 Ausstattung des Untersuchungsraums und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Münchener Ebene zur Altmoräne des Isargletschers. Aus dem carbonatreichen Ausgangsgestein haben sich Parabraunerdeböden und Braunerdeböden mit einer mittleren bis großen Entwicklungstiefe gebildet. In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel steht ca. 30 m unter Gelände an.

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Die Jahreslufttemperatur liegt im Mittel bei 6° - 7°C und somit ca. 1°C unter den durchschnittlichen Werten für Bayern. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 1.100 mm bis 1.300 mm (Angaben FIN-WEB). Als klimatische Besonderheiten sind neben dem gehäuftem Auftreten von Föhntagen auch eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr zu nennen.

Das Gelände ist nahezu eben. Es steigt von Nordost nach Südwest leicht um ca. 2,20 m an. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit bereits als Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert. Auf der Grundlage des bestehenden Zulässigkeitsrahmens hat sich im Bereich der Einmündung Gewerbestraße / Tölzer Straße ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt und Autowaschhalle angesiedelt. Ein Großteil des Betriebsgeländes wird als Ausstellungsfläche für Gebrauch- und Neuwagen genutzt.

Die Fläche ist überwiegend mit einem Betonsteinpflasterbelag befestigt und den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechend begrünt. Die Bepflanzung befindet sich in ihrem Jugendstadium.

Das westlich angrenzende Gewerbegrundstück ist derzeit noch nicht bebaut, wird aber vom Kfz-Betrieb teilweise als Stellfläche für Gebrauchtwagen in Anspruch genommen. Zur Herstellung der Stellfläche wurde der Oberboden abgeschoben und in randlichen Mieten gelagert. Auf den dadurch entstandenen Erdwällen hat sich eine ruderal Hochstaudenflur mit einem geringen Besatz an Neophyten (Goldrute) entwickelt.

Die übrigen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach. Im nordwestlichen Teil überwiegen Altgrasfluren mit Hochstauden und einer beginnenden Weidensukzession. Ansonsten sind die Flächen von Ackerunkräutern sowie Resten der ursprünglichen Kulturpflanzen (Erdbeeren) geprägt. Entlang der Tölzer Straße wird ein breiterer Streifen regelmäßig gemäht, weshalb er als typisches Wirtschaftsgrünland in Erscheinung tritt.

In den Randbereichen des Planungsgebietes überwiegen intensive, menschliche Nutzung. Durch die ansässigen Gewerbebetriebe sowie die relativ hohe Verkehrsmenge auf der Tölzer Straße (ca. 9.500 Fahrzeuge pro Tag) werden Lärmimmissionen bewirkt, die als maßgebliche Vorbelastung anzusehen sind.

Die potenzielle-natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald.

3.3 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet. Die Netze weisen ausreichende Kapazitäten auf und können bedarfsgerecht erweitert werden. Eine Trafostation befindet sich im Bereich der Gewerbestraße.

Das Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ ist über bestehende Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die interne Erschließungsstraße ist hergestellt, der Verkehrsknoten zur Tölzer Straße ist leistungsfähig. Die Erweiterungsfläche kann grundsätzlich über diese öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine neue Stichstraße mit Wendeanlage, die nach Süden von der Gewerbestraße abzweigt, erschlossen werden. Eine direkte Erschließung von Grundstücken der Gewerbegebietserweiterung von der Tölzer Straße aus ist nicht vorgesehen.

Nördlich der Einmündung der Gewerbestraße in die Tölzer Straße liegt eine Bushaltestelle des ÖPNVs, die von der MVV-Buslinie 271 ein- bis zweimal pro Stunde bedient wird. Die Haltestelle weist zwei Haltebuchten auf und ist barrierefrei hergestellt.

Über den Oberholzweg und den neu errichteten Fußweg an der Tölzer Straße bestehen sichere Fußwegeverbindungen nach Straßlach und Hailafing.

Entlang der Staatsstraße St 2072 (Tölzer Straße) ist gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG eine Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten.

3.4 Flächen mit Bodenbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

4. Planungsziele und Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ im Bereich südlich der Gewerbestraße städtebaulich neu zu ordnen und weiterzuentwickeln. Die Planung verfolgt das Ziel, die funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Arrondierung des Siedlungskörpers bauplanungsrechtlich vorzubereiten. In der Folge der Flächennutzungsplanänderung sollen die Standortbedingungen insbesondere für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen verbessert werden, um langfristig eine ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleisten zu können.

4.2 Entwicklungsflächen

Durch die geänderten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan seine städtebauliche Leitfunktion für den maßgeblichen Teilbereich nicht mehr

erfüllen und muss entsprechend geändert werden. Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde Straßlach-Dingharting ihr bisheriges Bodennutzungskonzept für den Bereich südlich der Gewerbestraße, indem sie die Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ durch die Darstellungen „Gewerbegebiet GE“, „Grünfläche-Ortsrandeingrünung“ und „örtliche Straße“ ersetzt. Die geänderten Darstellungen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte städtebauliche Ordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

4.3 Bestandsorientierte Flächendarstellungen

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs wird weitgehend bestandsorientiert als „Gewerbegebiet GE“ und „Grünfläche-Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Der Darstellungssystematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans folgend wird die zur Erschließung der Erweiterungsfläche notwendige Verkehrsfläche als „örtliche Straße“ dargestellt, weshalb eine Überplanung dieses Teilbereichs erforderlich wurde.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Entlang der Staatsstraße 2072 (Tölzer Straße) ist die gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG zu beachtende Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.5 Sonstige Inhalte

Zur Vervollständigung der Planungssituation und zur Klarstellung des Bodennutzungskonzeptes sind die an den räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans angrenzenden Flächennutzungen, transparent abgebildet. Diese entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie weitgehend dem tatsächlich herrschenden Nutzungsspektrum der Umgebung. Ergänzt wurde ein Bereich, der von Bebauung freizuhalten ist, um zu dokumentieren, dass eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Süden ausgeschlossen ist und der geforderte Mindestabstand der Bebauung zum südlichen Waldbereich auf Dauer erhalten bleiben soll.

5. Erschließung und Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit bereits erschlossen und an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die interne Verkehrserschließung erfolgt über die Gewerbestraße. Für die Erschließung der Erweiterungsfläche muss von der Gewerbestraße ausgehend eine Stichstraße nach Süden mit Wendeanlage errichtet werden.

Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt gesichert. Sie erfolgt durch die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsträger. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden.

6. Immissionsschutz

Durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der unmittelbaren Umgebung besteht eine gewisse Vorbelastung durch Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe, die aber unterhalb von gesetzlich geregelten Grenzwerten oder Erheblichkeitsschwellen im Sinne des Schutzstandards des BImSchG liegen.

Unter Einhaltung von technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass auch für die in der weiteren Planfolge zulässigen gewerblichen Nutzungen, maßgebliche Richt- oder Grenzwerte der Immissionsschutzgesetzgebung weder erreicht, noch überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können nach dem augenblicklichen Kenntnisstand insoweit ausgeschlossen werden. Soweit immissionsschutzfachliche Untersuchungen notwendig sind, werden diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

7. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Gemeinde Straßlach-Dingharting für einen Teilbereich südlich der Gewerbestraße ihr Bodennutzungskonzept neu. Die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes finden in Form der Darstellung „Grünfläche-

Ortsrandeingrünung“ sowie in der Freihaltung eines 100-m-Streifens zur südlich gelegenen Waldfläche eine hinreichende Berücksichtigung, so dass die für Straßlach typische Form der Rodungsinsel gewahrt bleiben kann.

Eingriffsregelung

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ nach Süden. Das Planvorhaben kann in der Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 12.750 m² (Fläche Gewerbegebiet GE / Erweiterung und Fläche örtliche Straße / Erweiterung) bewirken. Die planungsrechtlich bereits gesicherten Flächenanteile des räumlichen Geltungsbereichs in einem Umfang von ca. 12.448 m² (Gewerbegebiet GE / Bestand, Straße / bisher Gewerbegebiet und Grünfläche / Bestand) bewirken keinen Eingriff.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere durch ihre Anordnung und Dichte beeinflusst. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann sie nur überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die in der 23. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebietsflächen können funktionsbedingt einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering einzustufen, was zur Festlegung eines Kompensationsfaktors von 0,3 bis 0,6 führt. In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von ca. 3.825 m² bis 7.650 m² erforderlich werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zwar keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen, notwendige Kompensationsmaßnahmen könnten aber auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, nachgewiesen und hergestellt werden.

Besonderer Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Abfrage lebensraumbezogener Arteninformationen für das TK-Blatt 8035 (Sauerlach) beim LfU ergab potentielle Vorkommen von zwei Reptilienarten, 7 Säugetierarten (Fledermausarten) sowie ca. 40 Vogelarten.

Aufgrund der Lage und Strukturarmut des Plangebietes sind für eine Vielzahl der genannten Arten keine oder allenfalls suboptimale Lebensräume vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Weder im Plangebiet selbst noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke, das Auffinden von Bodendenkmälern kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich darauf hingewiesen wird, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

9. Klimaschutz

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Straßlach-Dingharting auch das Ziel einer klimagerechten Siedlungsplanung. Die Zielsetzungen betreffen dabei nicht nur den örtlichen,

sondern auch den allgemeinen Klimaschutz. Um diese Ziele erreichen zu können, sind im Flächennutzungsplan Überlegungen und Konzepte enthalten, die dem Klimawandel entgegenzutreten und einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können. Diese umfassen:

- die Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsstruktur
- die Entwicklung und Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur
- die Darstellung einer Grünfläche dient dem Ziel einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung, indem sie die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhält und fördert.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans enthält insoweit sachgerechte Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenzutreten können.

10. Soziale Belange und sonstige Belange

Durch das Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen in Straßlach zu halten, indem ihnen funktions- und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Hierdurch soll die Wirtschafts- und Sozialstruktur (Bereitstellung qualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze, Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer, junger Familien usw.) der Gemeinde gestärkt werden.

Die in der weiteren Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits arbeitenden und wohnenden Menschen im sozialen Bereich auswirken. Insbesondere bleiben gewohnte Wegebeziehungen für die wohnort- und arbeitsplatznahe Erholung unverändert erhalten.

11. Wesentliche Umweltwirkungen

In der Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine mehr als gering erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

12. Flächenbilanz

Die 23. Änderung des FNP stellt Flächennutzungen in folgendem Umfang dar:

Fläche des Geltungsbereichs:	F =	ca.	26.108 m ²	100,0 %
davon:				
• Gewerbegebiet GE, Überplanung	F =	ca.	11.045 m ²	42,3 %
• Grünfläche, Überplanung	F =	ca.	753 m ²	2,9 %
• örtliche Straße, Überplanung bisher Gewerbegebiet	F =	ca.	650 m ²	2,5 %
• Gewerbegebiet GE, Erweiterung	F =	ca.	11.877 m ²	45,5 %
• Grünfläche, Erweiterung	F =	ca.	910 m ²	3,5 %
• Straße, Erweiterung	F =	ca.	873 m ²	3,3 %

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist ebenfalls in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt für einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ihr darin enthaltenes Bodennutzungskonzept zu ändern. Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans liegt südlich der Gewerbestraße. Inhalt der Planänderung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden, um durch die Verbesserung der Standortbedingungen für bereits am Ort ansässige, leistungsstarke mittelständische Unternehmen, langfristig eine ausgewogene kommunale Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur gewährleisten zu können.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans stellt eine Gewerbegebietserweiterung einschließlich örtlicher Straße in einem Umfang von ca. 12.750 m² dar. Sie bereitet damit in Ergänzung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet „Oberfeld-West“ eine folgerichtige bauliche Weiterentwicklung am südlichen Ortsrand der Ortschaft Straßlach vor. Ziel ist es, den Bestand der vorherrschenden, kleinteiligen Siedlungs- und Betriebsstruktur in der Gemeinde durch ein organisches Siedlungswachstum in Verbindung mit einer Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu sichern und zu fördern.

Bewertung

Die Flächendarstellungen tragen dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung ist unter dem Aspekt einer städtebaulichen Arrondierung in enger Zuordnung zu einem Haltepunkt des ÖPNVs und einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits weitgehend vorhandener Erschließungseinrichtungen gerechtfertigt. Die beabsichtigte gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei sowohl in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes als auch zur Größe der Ortschaft Straßlach insgesamt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten zu berücksichtigen.

Für das Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des BNatSchG sowie die Anforderungen der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 Abs. 4 und 2a BauGB beachtlich. Daneben finden die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung. Als Fachplanungen sind das ABSP, die amtliche Biotopkartierung etc. zu nennen.

Die umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung in dem nach Maßgabe des Baugesetzbuchs erforderlichen Umfang untersucht und werden im vorliegenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Konflikte mit sonstigen Bestimmungen des Naturschutz-, Wasser-, Bodenschutz-, Waldrechts usw. bestehen nicht. Die Ergebnisse der

Umweltprüfung sind in die Abwägungsentscheidung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans eingeflossen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bearbeitung wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN (2007) vorgenommen. Demgemäß erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003) hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

2.1 Bestandserfassung, Bewertung des Umweltzustandes und möglicher Umweltwirkungen in der Planfolge

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen des beabsichtigten kommunalen Bodennutzungskonzeptes werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge untersucht. Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Sommer / Herbst 2016) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen.

Schutzgut Mensch

Jedes Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens kann sich durch nachteilige Immissionen aller Art unmittelbar oder mittelbar auf den Menschen auswirken, weshalb im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch im Rahmen der Umweltprüfung neben der Erholungsfunktion des Plangebietes insbesondere auch der Themenbereich Immissionen zu untersuchen ist.

Immissionsschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht eine Vorbelastung durch Lärm, da Schallemissionen, ausgehend vom benachbarten Gewerbegebiet und von der Staatsstraße 2072 (Tölzer Straße), auf das Plangebiet einwirken können. Gleichzeitig können sich aber durch die in der weiteren Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans zulässigen Nutzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, z.B. Gewerbelärm, auch ihrerseits auf die Umgebung auswirken.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Der Umfang und das damit verbundene Störpotential der derzeit bereits bestehenden Lärmvorbelastung muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der Schutzwürdigkeit der Nutzungen und der maßgeblichen Immissionsschutzgesetzgebung ermittelt und beurteilt werden. Ggf. sind im Rahmen des Bebauungsplans planerische Maßnahmen zur Konfliktlösung erforderlich.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann aber grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. in der Planfolge unwahrscheinlich.

Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können in der weiteren Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans insofern ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der Bestandssituation in einem erheblichen Umfang zu erwarten.

Erholungsvorsorge

Neben dem Themenbereich Immissionen ist im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch auch die Erholungseignung des Plangebietes zu untersuchen und zu beurteilen.

In der weiteren Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans können früher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer relativen Strukturarmut derzeit allerdings nicht zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht werden.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Da sich das Plangebiet neben einer Hauptverkehrsstraße und im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet befindet, ist eine Minderung des Erholungspotentials der umgebenden Kulturlandschaft in der Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Freizeitnutzungen oder gewohnte Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, d.h. dass ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen sind.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit bereits als Gewerbegebiet GE planungsrechtlich gesichert. Auf der Grundlage des bestehenden Zulässigkeitsrahmens hat sich im Bereich der Einmündung Gewerbestraße / Tölzer Straße ein Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt und Autowaschanlage angesiedelt. Ein Großteil des Betriebsgeländes wird als Ausstellungsfläche für Gebrauch- und Neufahrzeuge genutzt. Die Fläche ist überwiegend mit einem Betonsteinpflasterbelag befestigt und den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechend begrünt. Die Bepflanzung befindet sich noch in ihrem Jugendstadium.

Das westlich angrenzende Gewerbegrundstück ist derzeit noch nicht bebaut, wird aber vom Kfz-Betrieb teilweise als Stellfläche für Gebrauchtwagen in Anspruch genommen. Zur Herstellung der Stellfläche wurde der Oberboden abgeschoben und in randlichen Mieten gelagert. Auf den dadurch entstandenen Erdwällen hat sich eine ruderale Hochstaudenflur mit einem geringen Besatz an Neophyten (Goldrute) entwickelt.

Die übrigen Flächen waren ehemals landwirtschaftlich genutzt und liegen derzeit brach. Im nordwestlichen Teil überwiegen Altgrasfluren mit Hochstauden und einer beginnenden Weidensukzession. Ansonsten sind die Flächen durch Ackerunkräuter sowie Reste der ursprünglichen Kulturpflanzen (Erdbeeren) geprägt. Entlang der Tölzer Straße wird ein breiterer Streifen regelmäßig gemäht, weshalb er als typisches Wirtschaftsgrünland in Erscheinung tritt.

In den Randbereichen des Planungsgebietes überwiegen intensive, menschliche Nutzung. Durch die ansässigen Gewerbebetriebe sowie die relativ hohe Verkehrsmenge auf der Tölzer Straße (ca. 9.500 Fahrzeuge pro Tag) werden Lärmimmissionen bewirkt, die als maßgebliche Vorbelastung anzusehen sind.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Im Plangebiet finden sich typische Siedlungs- und Agrarfolgebiotope. Für den allgemeinen Artenschutz spielen diese Lebensraumstrukturen eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für unterschiedliche Tierarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Diese Lebensräume können in der weiteren Planfolge verändert werden, was ggf. zu Vertreibungseffekten für einzelne Tierarten führt. Da in der Umgebung aber eine Vielzahl gleichartiger und gleichwertiger Strukturelemente vorhanden sind und auch im Plangebiet neue Habitate geschaffen werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen.

Schutzgut Boden / Geologie

Im Plangebiet hat sich ein mittel- bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen gebildet. Der Parabraunerde- und Braunerdeboden ist zumeist frisch bis sehr frisch und besitzt eine hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen. Es handelt sich um einen günstigen Acker- / Grünlandstandort mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit.

Im Bereich der bereits bestehenden baulichen Nutzung ist der natürliche Bodenaufbau durch Flächenversiegelungen und Überbauungen anthropogen stark verändert. Auf den versiegelten Flächen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch unzureichend oder gar nicht mehr erfüllen.

Hinweise auf bodengefährdende Stoffe, Bodenbelastungen oder auf Georisiken liegen nicht vor.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Die derzeit unversiegelten Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. (Bewertungskategorie I, oberer Wert). Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans ändert das bisherige Bodennutzungskonzept und bereitet die Möglichkeit einer Inanspruchnahme unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung vor. Je nach Ausnutzung und Versiegelung der Flächen können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen. Aus dieser Tatsache leiten sich für den räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans maßgebliche, mindestens gering erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Natürliche Still- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach-Dingharting werden zudem weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete berührt. Insoweit ist das Schutzgut (Oberflächen-) Wasser von der Planungsabsicht nicht betroffen.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Schmelzwasserschotter“, die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit charakterisiert ist. Der Grundwasserspiegel steht ca. 30 m unter Flur an.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Wasserdargebotspotential steht zum einen mit der jährlichen Niederschlagsmenge in einem engen Zusammenhang, zum anderen mit der Durchlässigkeit der anstehenden Böden. Die bestehende Freifläche leistet einen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Aufgrund des großen Flurabstandes sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe allerdings auszuschließen. Das Schutzgut Grundwasser steht in einer engen Wechselbeziehung mit dem Schutzgut Boden.

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz gewährleistet, so dass in der weiteren Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut (Grund-) Wasser in der Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sind als gering erheblich einzuschätzen.

Klima / Luft

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der nördlich angrenzenden Schotterplatten und des tertiären Hügellandes.

Aufgrund seiner Ortsrandlage, seiner bisherigen Nutzung und seinem Relief ist das Geländeklima des Plangebietes als Freilandklima anzusprechen, das überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt ist. Es ist zudem Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

In der weiteren Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans kann sich der Charakter der Fläche durch die zulässige Versiegelung und Überbauung grundlegend ändern und damit weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Die Lufttemperatur kann sich erhöhen, die Verdunstungsleistung vermindern und Luftströmungen können sich verändern. Allerdings werden die hinzutretenden baulichen Nutzungen aufgrund ihres relativ geringen Umfangs das Geländeklima insgesamt kaum merklich verändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind folglich als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in seinem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Das Plangebiet der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist einerseits durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung und andererseits die sich südlich daran anschließende freie Feldflur geprägt.

Durch die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes kann sich in der weiteren Planfolge grundsätzlich ein Eingriff in das Landschafts-/ Ortsbild ergeben. Der für die Ortschaft Straßlach typische Charakter der Rodungsinsel bleibt durch den Mindestabstand von 100 m zwischen der künftigen baulichen Nutzung und dem südlich angrenzenden Wald erhalten. Bei einer situationsbezogenen Gebäudehöhe, die sich an der Höhenentwicklung der bereits bestehenden Gewerbebauten ausrichtet und einer entsprechenden Gestaltung der nutzungstypischen Freiflächen in Verbindung mit der dargestellten Ortsrandeingrünung kann eine harmonische Einbindung der baulichen Erweiterungen in die umgebende Landschaft erzielt und sogar eine strukturelle Bereicherung der augenblicklichen Situation erreicht werden. Wichtige Blickbeziehungen werden in der weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung weder eingeschränkt, noch unterbrochen (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Die Auswirkungen der Planungsabsicht auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung / Umweltwirkung in der Planfolge

Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Bau- oder Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planungsabsicht der Gemeinde nicht betroffen.

Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb vorsorglich auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen wird.

In der Planfolge sind somit keine negativen Umweltwirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten. Die natürliche Ertragsfähigkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geht allerdings bei einer Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen verloren.

2.2 Wechselwirkungen

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

2.3 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Das Planvorhaben bewirkt keine unmittelbaren, umweltrelevanten Beeinträchtigungen, da der Flächennutzungsplan keine neuen Baurechte schafft. Erst in der weiteren Planfolge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes können sich im Plangebiet ggf. bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltqualität ergeben.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der weiteren Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den Planbereich durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild in einem gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür muss die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung entsprechende Regelungen, insbesondere in Form von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, treffen.

Das Bodennutzungskonzept der 23. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche am Ortsrand in Anspruch genommen wird, die bereits durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Straßlach-Dingharting nicht berührt.

Soweit in der weiteren Planfolge Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, mehr als gering erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans könnte das Gewerbegebiet Oberfeld-West nicht funktions- und bedarfsgerecht erweitert werden. Flächenreserven für notwendige Betriebserweiterungen von am Ort ansässigen Betrieben würden fehlen.

Sollte das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschlossen werden, würden die Ortseingangssituation und der Landschaftscharakter südlich von Straßlach in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen würden entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Das im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Bodennutzungskonzept würde für das Plangebiet weiterhin Gültigkeit haben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der Festlegung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftschonende Flächendisposition die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren.

Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausformulierung entsprechender Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen.

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Demnach werden eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung angestrebt, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens;
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung;

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbildes / Ortsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung und Stellung der Baukörper u.a.) auf den Eingriffsgrundstücken;
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen);

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Gemeinde Straßlach-Dingharting für einen Teilbereich südlich der Gewerbestraße ihr Bodennutzungskonzept neu und schafft auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“.

Das Planvorhaben kann in der weiteren Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG in einem Umfang von ca. 12.750 m² (Fläche Gewerbegebiet GE / Erweiterung und Fläche örtliche Straße / Erweiterung) bewirken. Die planungsrechtlich bereits gesicherten, im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans aber überplanten Flächenanteile des räumlichen Geltungsbereichs in einem Umfang von ca. 12.448 m² (Gewerbegebiet GE / Bestand, Straße / bisher Gewerbegebiet und Grünfläche / Bestand) bewirken in der weiteren Planfolge indes keinen Eingriff.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung insbesondere ihrer Anordnung und Dichte beeinflusst. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann sie nur überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die in der 23. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebietsflächen können funktionsbedingt einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$) aufweisen, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder verloren gehen. Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ A" bewertet.

Der Ausgangszustand der Eingriffsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als gering einzustufen, was zur Festlegung eines Kompensationsfaktors von 0,3 bis 0,6 führt. In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von ca. 3.825 m² bis 7.650 m² erforderlich werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zwar keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen, notwendige Kompensationsmaßnahmen könnten aber auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 2102, Gemarkung Dingharting, nachgewiesen und hergestellt werden.

4.2 Bewertung der Belange des besonderen Artenschutzes

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Abfrage lebensraumbezogener Arteninformationen für das TK-Blatt 8035 (Sauerlach) beim LfU ergab potentielle Vorkommen von zwei Reptilienarten, 7 Säugetierarten (Fledermausarten) sowie ca. 40 Vogelarten.

Aufgrund der Lage und Strukturarmut des Plangebietes sind für eine Vielzahl der genannten Arten keine oder allenfalls suboptimale Lebensräume vorhanden, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

5. Geprüfte anderweitige Lösungen

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“ im Bereich südlich der Gewerbestraße. Konkreter Handlungsbedarf besteht in der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für leistungstake, am Ort ansässige Gewerbebetriebe, wofür eine Ausweitung der baulich nutzbaren Grundstücksflächen erforderlich ist.

Geeignete Potenziale der Innenentwicklung bestehen tatsächlich nicht. Auch im sonstigen Gemeindegebiet sind geeignete Alternativstandorte nicht vorhanden, wie die Strukturanalyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (1992) belegt.

Trotz der geschilderten Planwirkungen lassen sich keine anderweitigen Lösungen finden, die eine gewerbliche Siedlungsentwicklung in einem bedarfsgerechten Umfang sicherstellen könnten und in der Planfolge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Festlegungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgte auf der Basis des Leitfadens „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“, ergänzte Fassung München 2003, sowie des Merkblattes zur „EINGRIFFSREGELUNG AUF DER EBENE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG“, Augsburg 2001. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder, mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das erzielte Ergebnis.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2 a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der Genauigkeit und Aussageschärfe der Planungsebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan nicht gemacht werden. Die Konkretisierung von Planungszielen und Maßnahmen durch verbindliche Festsetzungen ist kennzeichnende Aufgabe des Bebauungsplans und wird in der nachfolgenden Planungsstufe durchgeführt.

Die relevanten Umweltfolgen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bodennutzungskonzept vorliegen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltwirkungen entfaltet, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans können allerdings ggf. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung notwendig sein.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 26.108 m². Die Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes dient der mittel- bis langfristigen Standortsicherung von am Ort ansässigen Betrieben in Verbindung mit einer langfristigen Sicherung ortsnaher, qualifizierter Arbeitsplätze. Geeignete Alternativstandorte im Gewerbegebiet selbst oder im sonstigen Gemeindegebiet stehen tatsächlich nicht zur Verfügung.

In der weiteren Folge des Planvorhabens können durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt werden. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft. Umweltwirkungen können vor allem in einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, einem Verlust von Boden

und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, einer Veränderung des Geländeklimas und des Landschaftsbildes liegen.

Anhand der beiden Leitfäden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Konkrete Regelungen zum Umfang der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleichsbedarf müssen auf der Ebene des Bebauungsplans rechtsverbindlich getroffen werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Augenblicklich sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

7. Verwendete Unterlagen

- Gemeinde Straßlach-Dingharting, rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Strukturanalyse, 1992
- Protokoll zur Fachstellenbesprechung zum Flächennutzungsplan, 23.01.2013
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013
- Regionalplan München, Stand 01.11.2014, RPV, MÜNCHEN
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis München LFU / PAN, 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Ergänzte Fassung, München, 2003
- Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Arbeitshilfe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2001
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Strukturanalyse Gewerbestandorte, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München 1992
- Verkehrsuntersuchung zur Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Oberfeld-West“, Planungsgesellschaft Stadt Land Verkehr, München, 29.09.2016

Straßlach, den

(Siegel)

Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

Anhang: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der 23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie wichtiger Abgrenzungen (Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Oberfeld-West“, Anbauverbotszone an der St 2072 und Freihaltebereich der Rodungsinsel nach Süden)

