

Gemeinde: **STRASSLACH-DINGHARTING**

Bebauungsplan: **OBERFELD**

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-11 Bearb.: Stei/pli

Grünordnung: **Büro Irene Burkardt, Landschaftsarchitektin**
Bearb.: Dipl.-Ing. Stefan Tischer
Ziegelgasse 19
85354 Freising

Plandatum: 19.04.1993
21.07.1993
31.05.1995
07.02.1996

Begründung

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.1996, umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 485, 487/2, 487/3, 489, 490, 490/2, 490/3, 491, 494, 495, 496, 499, 500 bis 506 und 506/3, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 469, 508, 509, 510 und 511.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting hat am 19.02.1992 beschlossen, für das Gebiet, das südlich des Ortes Straßlach zwischen der Staatsstraße 2072 und der Kreisstraße M 5 liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherstellung der Planungsziele wurde für das Gebiet am 16.12.1992 eine Veränderungssperre erlassen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach - Dingharting in der Fassung vom 27.09.1982, ist das Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 506 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Grundstück Fl.Nr. 506 ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt.

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan zu ändern, der Beschluß zur 7. FNP-Änderung wurde am 15.03.1995 gefaßt. Ziel der Änderung ist es, im Gemeindegebiet Flächen auszuweisen, auf denen privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB ausdrücklich erwünscht sind und Bereiche zu definieren, in denen solche Vorhaben aus Gründen des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes ausgeschlossen sind.

2. Gegebene Situation im Planungsgebiet

2.1 Topographische Verhältnisse

Das Planungsgebiet stellt im Norden den südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Straßlach dar. An dieser Stelle, zwischen den beiden Straßen, ist auch ein Hochpunkt des Gemeindegebiets mit weiter Aussicht nach Süden und Südosten, wo sich bei gutem Wetter ein grandioses Alpenpanorama eröffnet.

Das Gelände wird von Norden nach Süden von einer prägnanten Kante durchzogen, die sich in die Ortschaft Straßlach hinein fortsetzt und im Planungsgebiet nach Südosten ausläuft, weshalb dem o.g. Hochpunkt auch besondere Bedeutung zukommt. Dadurch gliedert sich das Planungsgebiet auch in zwei Teile, die höherliegende Kuppe im Norden und die tieferliegenden Teile im Süden, nördlich des Waldrands. Das Relief ist auf Fl.Nr. 491 durch anthropogene Eingriffe modifiziert; dort befindet sich eine 5 bis 10 m tiefe Abgrabung.

2.2 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Hainsimsen-Buchenwald mit natürlicher Stileichenbeimischung. Davon sind keine Reste mehr vorhanden, jedoch ist davon auszugehen, daß sich diese Vegetationsgemeinschaft beim Auflassen der landwirtschaftlichen Nutzung relativ schnell wieder einstellen würde (> 100 Jahre).

2.3 Kulturhistorische Bedeutung

Eine kulturhistorische Bedeutung dieser Fläche ist besonders dadurch gegeben, weil es sich hier um eine für diesen Siedlungsraum typische, noch gut ablesbare Rodungsinsel handelt. Zudem ist ein Einblick in die benachbarte Großdinghartinger Rodungsinsel gegeben. Vom Planungsgebiet aus, insbesondere von dem o.g. Hochpunkt, bestehen Sichtbeziehungen zu den die Rodungsinsel umgebenden Waldrändern im Westen, Süden und Osten, weshalb dem Planungsgebiet eine für das Landschaftsbild hoch zu bewertende Bedeutung zukommt.

2.4. Störungen des Landschaftsbilds

Der Charakter einer Rodungsinsel entsteht aus dem Kontrast zwischen dem in der Mitte liegenden, räumlich geschlossenen Dorf, der umgebenden offenen Feldflur und dem durch den Waldrand gebildeten räumlichen Abschluß. Diese wichtige Kontrastwirkung ist durch Gärtnereien im Planungsgebiet, hierbei insbesondere durch die unmaßstäblichen Bauten (Gewächshäuser) auf den Grundstücken Fl.Nr. 490 und 490/3, erheblich gestört.

2.5 Vorhandene Grünbestände

Bis auf zwei Alleebäume (Bergahorn) an der ST 2072 und einigen Bäumen in den Privatgrundstücken gibt es keine erhaltenswerten Vegetationsbestände im Planungsgebiet. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen oder an deren Rändern existieren keine Streifen für Vegetationsentwicklung.

Im Bereich der Abgrabung sind sekundäre Standorte entstanden, die für die Trockenvegetationsgemeinschaften (Böschungen) oder feuchtlebende Gemeinschaften (Grund) geeignet wären. Da diese Fläche augenscheinlich jedoch zum Abladen von Schutt und Müll genutzt wird, können hier noch keine weiteren Aussagen getroffen werden.

3. Derzeitige Nutzung

Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplans werden hauptsächlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Dabei findet im Wechsel Grünlandnutzung und Nutzung als Ackerfläche statt.

Die Grundstücke Fl.Nr. 490 und 490/3 (am Hochpunkt des Planungsgebiets gelegen) und Fl.Nr. 506 (am Waldrand im Südwesten) werden derzeit als Gärtnereien genutzt. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre (16.12.1992) befanden sich auf im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 490 und 490/3 ein großes Gewächshaus von ca. 70 m Länge und ca. 10 m Breite. Östlich davon befand sich kleineres Gewächshaus von ca. 19 m Länge und ca. 5,50 m Breite. Diese Gewächshäuser stellten bereits eine massive Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB dar. Nach Erlass der Veränderungssperre wurde ein weiteres Gewächshaus errichtet, südwestlich des großen Gewächshauses wurde ohne Baugenehmigung ein Gebäude errichtet.

Für das Grundstück Fl.Nr. 506, auf dem sich bisher keine größeren baulichen Anlagen befinden, ist eine Nutzung als "Erwerbsgartenbaubetrieb mit Büro und Wohnhaus, ... und Verkaufsgebäude" sowie einigen Gewächshäusern beantragt. Auch hierbei wäre von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Auf dem südwestlich an Fl.Nr. 506 angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 614 wurde zwischenzeitlich ein Gewächshaus errichtet. Für dieses Grundstück, das sich bereits außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans befindet, weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde "Fläche für die Forstwirtschaft" (Wald) aus.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 487/3 und 490/2 ist jeweils ein Haus vorhanden, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 487/2, am nördlichsten Punkt des Planungsgebiets, befindet sich ein kleines, älteres Transformatorhäuschen mit ca. 8-10 m Höhe.

4. Planerischer Leitgedanke

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Bauleitplanung der Gemeinde Straßlach-Dingharting baut auf klaren Ordnungsprinzipien für die gemeindliche Entwicklung auf und beachtet die landschaftlichen Gegebenheiten genauso wie die baulichen Voraussetzungen. Ein wichtiges Merkmal der Planung ist die weitgehende Wahrung der alten Siedlungsform mit der Lage der Ortskerne im Mittelpunkt landwirtschaftlich genutzter Flächen, welche vom Wald umschlossen sind.

Bei der Ortschaft Straßlach handelt es sich um eine historische Rodungsinsel, die auch heute noch - trotz Neubautätigkeit auch in Straßlach - gut erkennbar ist. Die Rodungsinsel ist nach Süden zu offen, was eine freie Sichtbeziehung bis zu den Alpen ermöglicht.

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beurteilt die Erhaltung des Charakters der Rodungsinseln und die Freihaltung der Sichtbeziehung als besonders wichtiges landschaftliches und ortsbildprägendes Element, das es zu erhalten und zu sichern gilt.

Der Bereich südlich von Straßlach soll daher von (weiterer) Bebauung, auch von privilegierter Bebauung durch die Landwirtschaft nach § 35 BauGB und von genehmigungsfreien Vorhaben im Sinne des Art. 69 Abs. 4 und 5 BayBO freigehalten werden.

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting ist jedoch bemüht, die Existenzgrundlage von Landwirtschaft und Gartenbaubetriebe im Gemeindegebiet nicht unberücksichtigt zu lassen. Vom Gemeinderat wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, mit der die Bebauungsmöglichkeiten im sog. Außenbereich geregelt werden soll: im Flächennutzungsplan sollen Bereiche definiert werden, wo privilegierte Bauvorhaben im Gemeindegebiet sinnvoll untergebracht werden können und wo sie aus landschaftlichen Gründen oder aus Ortsbildgründen ausgeschlossen werden müssen.

Diese Vorgehensweise erscheint zur Erhaltung und Bewahrung der vorhandenen Situation der Rodungsinseln dringend geboten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist daher neben der Sicherung des großräumigen Charakters der Rodungsinsel auch die Schaffung von Bereichen insbesondere auch für Gartenbaubetriebe in geeigneter Lage im Gemeindegebiet. Da Gartenbaubetriebe zum Teil auch auf fremdem Grund betrieben werden, kommt eine Verlagerung innerhalb des Gemeindegebiets in Betracht. Die Gemeinde unterstützt eine Verlagerung im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Ohne regelnden Eingriff der Gemeinde würde eine weitere Zersiedelung der heute noch freien Bereiche der Rodungsinseln drohen. Mit den Arbeiten an der Flächen-

nutzungsplanänderung wurde bereits begonnen. Da hierzu jedoch umfangreiche Untersuchungen und auch Abstimmungen mit den Zielsetzungen des (z.Zt. ebenfalls in Arbeit befindlichen) Landschaftsplans notwendig sind, soll der besonders empfindliche Bereich südlich des Ortes Straßlach im Vorgriff auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplans durch diesen Bebauungsplan gesichert werden. Die FNP-Änderung wird diese Planung entsprechend berücksichtigen.

4.2. Grünordnerische Zielsetzungen

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sollen erhalten werden. Da ein Freihalten der weiten Fläche grünordnerischer Leitgedanke ist, wird ansonsten mit der Neuanlage von Feldgehölzen (Hecken) und Gehölzgruppen bzw. Einzelgehölzen sparsam umgegangen; diese sind vor allem im tieferliegenden Bereich vorgesehen, um die freien Sichtbeziehungen nicht zu stören.

Die Staatsstraße 2072 soll als Bergahornallee gestaltet werden, was wohl dem historischen Bild entspricht und ihre Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet unterstreicht.

Auf dem Hochpunkt des Planungsgebiets (zwischen Fl.Nr. 489 und 490/3) soll eine markante Baumgruppe, bestehend aus Buchen oder Eichen angelegt werden, die sich zu einer "Straßlacher Ludwigshöhe" entwickeln soll. Diese Baumgruppe soll den topographisch bedeutenden Punkt betonen, den Zusammenlauf zweier wichtiger Straßen und den Ortseingang kennzeichnen und auch aus Sicht der Erholung (z.B. Bank für Spaziergänger mit guter Aussicht) eine wichtige Rolle spielen.

Die Straße nach Großdingharting soll nur mit vereinzelt heimischen Obstbäumen (keine Kultursorten) räumlich gefaßt werden, die keine Konkurrenz zu der Bergahornallee der ST 2072 darstellen und die auch die freien Blickbeziehungen nicht behindern.

Der nördliche Waldrand soll durch einen mindestens 10 m breiten Streifen, der nicht landwirtschaftlich genutzt wird, naturnah entwickelt werden, d.h. hier soll sich eine natürliche Abfolge Wald - Gehölzsaum - Staudenflur etablieren.

Die Abgrabung stellt einen Fremdkörper in der Landschaft dar und kann (nach Klärung der Altlastenfrage) als Feucht- bzw. Trockenbiotop ausgebaut werden. Dies kann die agrarisch geprägte Landschaft bereichern und ist besonders unter faunistischen Gesichtspunkten erstrebenswert.

Für die landwirtschaftlichen Flächen sollen Feldrandstreifenprogramme zur Anwendung kommen und einzelne Feldgehölze gepflanzt werden. Dies gilt insbesondere für die Flächen im Südwesten des Plangebiets.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Baurechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die im Umgriffsbereich liegenden Flächen entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der o.g. Zielsetzungen örtlicher und überörtlicher Planungen als Fläche für die Landwirtschaft fest. Diese Festsetzung gilt auch für das im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzte Grundstück Fl.Nr. 506. Die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 487/2, 487/3 und 490/2 werden als Private Grünfläche festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Freihaltung werden im Bereich der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche die Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB und nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BayBO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die vor Erlass der Veränderungssperre zulässigerweise (genehmigungsfrei) errichteten Gewächshäuser sind im Bebauungsplan als Bereich gekennzeichnet, in dem als Ausnahme vom generellen Ausschluß der Bebauungsmöglichkeit die Errichtung von Gewächshäusern gem. Art. 69 Nr. 5 BayBO zulässig sind. Das ohne Baugenehmigung errichtete Gebäude und das nach Erlass der Veränderungssperre errichtete Gewächshaus sind nicht in den Bebauungsplan eingetragen. Damit soll eine nachträgliche Legalisierung unerwünschter baulicher Anlagen vermieden werden.

Im Bereich der Privaten Grünflächen sind die bestehenden Gebäude mit Baulinien umgrenzt; hiermit wird dem Bestand Rechnung getragen. Die Zahl der Wohneinheiten wird in zulässigen Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Als städtebauliche Begründung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für diese Beschränkung wird die Lage im Außenbereich, weitab des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs angeführt.

Werbeanlagen sind im Plangebiet generell unzulässig, da sie dem ländlichen Charakter nicht entsprechen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Hangkante im Südwesten des Plangebiets sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet. Dies bedeutet, daß hier eine Extensivierung der Flächen angestrebt wird, die durch Dauergrünlandnutzung erreicht werden kann. Die Flächen werden entweder zweimal im Jahr gemäht oder beweidet. Umtriebbeweidung wird dabei ausgeschlossen, da diese Bewirtschaftungsform zu einer starken Artenverarmung führt und zuviele überschüssige Nährstoffe ins Grundwasser eingebracht werden. Dies ist gerade in der Gemeinde Straßlach als sehr problematisch anzusehen, da hier aufgrund landwirtschaftlicher Überdüngung erhöhter Nitratgehalt in den gemeindlichen Quellen zu verzeichnen ist.

In dem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Bereich befinden sich auch schwerpunktmäßig die Einzelmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft; folgende Maßnahmen sind

vorgesehen und werden hier kurz erläutert:

- Die Maßnahmenfläche: Entwicklung einer typischen Waldrandabfolge befindet sich am nördlichen Rand des bestehenden Waldes, wo durch die starke Verschattung intensivere agrarische Bewirtschaftung nicht sinnvoll ist. Der Waldsaum entwickelt sich - evtl. unterstützt durch Pionierarten - schnell von selbst und stellt floristisch und faunistisch ein wertvolles und artenreiches Biotop dar.
- Bei den Feldgehölzen wurden niedrige, heimische Straucharten gewählt, damit der Blick auf den Waldrand und die Weite der Landschaft nicht verloren geht. Damit diese Gehölzstreifen ökologisch funktionsfähig werden, sollen sie mindestens 10 m breit gepflanzt werden.
- Die Gehölzgruppen bzw. Einzelgehölze wurden vorwiegend unter landschafts-ästhetischen Aspekten gesetzt. So wird der Hochpunkt der Kuppe, der gleichzeitig Ortseingang und Kreuzungspunkt zweier wichtiger Straßen darstellt, durch zwei parallele Baumreihen (Eichen und Buchen) weithin sichtbar betont. In der Fläche selbst werden wenige Einzelbäume als Markpunkte gesetzt, um so topographisch wichtige Punkte (Hangfuß) zu kennzeichnen.
- Die Alleebaumpflanzung entlang der ST 2072 orientiert sich am Bestand, weshalb Bergahorn verwendet wurde. Diese Baumart hält auch bis zu einem gewissen Grad Belastungen, die der Straßenverkehr mit sich bringt aus. Wichtig ist hierbei, daß Bäume 1. Ordnung verwendet werden, um durch die Bepflanzung eine Hierarchisierung der Gemeindestraßen zu erreichen. (nachrichtlich aus: Vorüberlegungen zum Landschaftsplan, Büro Burkardt, Freising)
- Die Alleebäume stehen in einem mindestens 5 m breiten, unbefestigten Wiesenstreifen, in dem die Straßenabwässer versickern können. Dieser Wiesenstreifen soll eine selbstverständliche Zäsur zwischen der Straße und den angrenzenden Feldern darstellen. Der Wiesenstreifen wird zweimal im Jahr gemäht.
- Die Kreisstraße M 5 nach Großdingharting wird an einigen Stellen mit heimischen Obstbäumen bepflanzt (z.B. Apfel, keine Kultursorten). Diese punktuelle Bepflanzung soll keine Konkurrenz zur strengen, regelmäßigen Alleebaumpflanzung entlang der ST 2072 darstellen und den Blick nach Süden offenhalten.
- Die Einfriedungen der Grünlandflächen sollen, falls sie bei Beweidung erforderlich werden, nur aus einfachen, max. 1 m hohen Feldzäunen mit Holzpflocken und Holzquerlatten oder Stacheldraht bestehen. Andere Arten von Einfriedungen sind nicht zulässig, da sie innerörtliche Einfriedungen darstellen und nicht dem Charakter der offenen Landschaft entsprechen. Bei einer Beweidung durch Pferde dürfen die Einfriedungen in Ausnahmefällen auch höher als 1 m sein. Für die bebauten Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans gelten die Regelungen der "Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Straßlach - Dingharting vom 28.03.1984 in ihrer zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung.

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting sieht Realisierungsmöglichkeiten für sämtliche im Bebauungsplan aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis und nur im Zusammenwirken mit den betroffenen Grundeigentümern sowie ggf. den Gebern von Fördermitteln. Als Förderprogramme bieten sich sowohl das Landschaftspflegeprogramm wie auch das Kulturlandschaftsprogramm an. Die Untere Naturschutzbehörde hat ihre Bereitschaft zur Hilfestellung dazu angeboten.

6. Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.Nr 491 befindet sich eine teilweise wiederverfüllte Abgrabungsfläche (siehe Abschnitt 2.1). Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München bestehen keine begründeten Hinweise auf eine Verfüllung mit umweltgefährdenden Stoffen. Da jedoch keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

7. Immissionsschutz

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurden in die Satzung des Bebauungsplans Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz aufgenommen. Zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die vorhandenen Wohngebäude kommt es zum einen durch die beiden das Bebauungsplangebiet tangierenden Straßen St 2072 und M 5, zum andern auch durch den Gärtnereibetrieb auf Fl.Nr. 490 und 490/3. Durch die Gärtnerei kann es darüberhinaus noch zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

Zur Bewältigung der Immissionsproblematik sind in die Satzung unter Abschnitt A.7 einige Festsetzungen aufgenommen, die bei Um- oder Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden zum Tragen kommen.

Gemeinde STRASSLACH - DINGHARTING
Straßlach - Dingharting, den 26.10.1998



.....
(Wilhelm Streit, 1. Bürgermeister)