

Gemeinde: **STRASSLACH-DINGHARTING**

Bebauungsplan: **LUDWIGSHÖHE**

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Stei/pli

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

Plandatum: 12.07.1993
21.07.1993
24.08.1998
24.02.1999

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.1999, umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1960, 1960/2, 1961, 1962, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1989, 1995, 1996, 1997, 1999 und 2000 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1963, 1978 und 1985. Alle Grundstücke gehören zur Gemarkung Dingharting.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßlach - Dingharting hat am 19.02.1992 beschlossen, für das Gebiet südlich des Ortes Kleindingharting beidseits der

Gemeindeverbindungsstraße von Kleindingharting nach Deining, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach - Dingharting in der Fassung vom 27.09.1982, ist das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Aussagen für das Plangebiet wurden dabei nur in der 7. FNP-Änderung, die in der Fassung vom 22.04.1998 rechtswirksam ist, getroffen. In der 7. FNP-Änderung wurde - neben vielen anderen Bereichen im Gemeindegebiet - der Bereich südlich von Kleindingharting (Bereich dieses Bebauungsplans) als "Fläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, die natürliche Eigenart der Landschaft und für die Erholung" gekennzeichnet. Dabei wurde die Ausweisung als "Fläche für die Landwirtschaft" beibehalten. Dieser Festlegung im FNP lagen folgende Zielsetzungen zugrunde:

- Sicherung des Charakters der Rodungsinsel; d.h. Nutzung der gekennzeichneten Bereiche nur im Sinne der Eigenart der Landschaft, also im Sinne der landeskulturell üblichen, vorgefundenen Nutzung.
- Sicherung der ästhetisch hochbewerteten und daher erholungsrelevanten besonderen landschaftlichen Eigenart; d.h. Vermeidung von Vorhaben, die der Landschaft wesensfremd sind.

Mit der Darstellung von "Fläche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, für die natürliche Eigenart der Landschaft und für die Erholung" wird die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Flächen in keiner Weise eingeschränkt, auch auf eine diesbezügliche Begründung der Freihaltung mit naturschützerischer Argumentation wurde verzichtet. Die Darstellung beinhaltet auch keine Aussage zur Nutzung der Flächen als Grünland oder als Ackerfläche.

2. Gegebene Situation im Planungsgebiet

2.1 Topographische Verhältnisse

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets liegt ein Hochpunkt des Gemeindegebiets mit weiter Aussicht nach Süden und Südosten, wo sich bei gutem Wetter ein grandioses Alpenpanorama eröffnet. Dieser Punkt, die sog. Ludwigshöhe, ist mit einer Höhe von ca. 687 m ü.NN gleichzeitig der zweithöchste Punkt des Landkreises München.

Das gesamte Gelände ist ein gleichmäßig zur südlich gelegenen Ortschaft Deining abfallender Südhang des voralpinen Moränenhügellandes und schließt an seiner nördlichen Grenze den Hochpunkt des Hügels mit ein.

Das Planungsgebiet stellt die südliche Grenze der Gemeinde Straßlach - Dingharting dar. Die nördlich liegende Ortschaft Kleindingharting kann von dem nach Süden abfallenden Planungsgebiet aus nicht mehr wahrgenommen werden, da sie hinter dem Hochpunkt der Hügelkuppe liegt.

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

Das "Naturdenkmal Ludwigshöhe" stellt nicht nur durch die relativ seltene Lindenart (*Tilia euchlora*) eine Besonderheit dar, sondern ist vor allem wegen seiner historischen Bedeutung als Ensemble schützenswert.

Die lineare, alleearartige Bepflanzung erfolgte an diesem Hochpunkt vor allem wegen der im 19. Jahrhundert (Zeit der Bepflanzung) wie auch heute romantisch empfundenen Aussicht. Diese ist gekennzeichnet durch das Alpenpanorama im Hintergrund, das Moränenhügelland im Mittelgrund und die Ortschaft Deining mit den umliegenden offenen Moorflächen und den bewirtschafteten Feldern in Hanglage im Vordergrund.

Örtliche kulturhistorische Bedeutung hat auch ein an der Straße unterhalb der Ludwigshöhe gelegenes Wegkreuz aus jüngerer Zeit, das von zwei Birken gerahmt wird.

Im gesamten Planungsgebiet läßt sich auch die Rodungsinsel der Ortschaft Deining gut erkennen. Diese ist teilweise durch ehemals natürliche waldfreie Moorlagen gekennzeichnet, was eine große Besonderheit im Süden Münchens darstellt.

2.4. Störungen des Landschaftsbilds

Die ungeordneten Privatgrundstücke und Kleingärten an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets stellen wegen ihrer Hochlage eine Störung des Landschaftsbildes dar, die aber durch die räumliche Dominanz der Bäume auf der Ludwigshöhe auf ein erträgliches Maß gemildert wird.

Durch Fichten - Monokulturen und damit verbundene Kahlschläge und Neuaufforstungen ist das Bild des Waldrandes uneinheitlich und gestört.

2.5 Vorhandene Grünbestände

Den wertvollsten Bestand im Planungsgebiet bilden die Lindenreihen (*Tilia euchlora*) des Naturdenkmals Ludwigshöhe sowie einige vorgesetzte Kastanien.

An der Ortsverbindungsstraße Kleindingharting - Deining stehen um ein westlich der Straße stehendes Wegkreuz zwei Birken. Etwas südlicher gelegen stehen östlich der Straße zwei Obstbäume (Birne und Apfel).

An den Feldgrenzen haben sich an wenigen Stellen einzelne, niedrige Feldgehölze, vor allem Hollerstrauch, angesiedelt.

Die nördlich gelegenen Grundstücke mit z.T. kleingärtnerischer Nutzung weisen eine heckenartige Randbepflanzung auf. Teilweise wurden hier Feldgehölze mit Hollerstrauch und Feldahorn integriert.

3. Derzeitige Nutzung

Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplans werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Dabei obliegen die höhergelegenen Flächen vorwiegend der Grünlandnutzung, die tiefergelegenen Flächen ackerbaulicher Nutzung.

Von regionaler Bedeutung ist auch die Erholungsnutzung, die zu jeder Jahreszeit im Plangebiet stattfindet. Im Sommer ist der Aussichtspunkt Ludwigshöhe ein beliebtes Naherholungs- und Radausflugsziel, im Winter wird die gesamte Fläche für Ski-Langlauf (Loipen) genutzt.

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 nördlich des Planungsgebiets gelegenen Ortschaft Kleindingharting handelt es sich um eine Ortschaft am südlichen Rand der historischen Rodungsinsel Dingharting. Diese Rodungsinsel ist nach Süden zu offen, was vom Hochpunkt der Hügelkuppe aus 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 der Ortschaft Kleindingharting soll daher von Bebauung, auch von privilegierter Bebauung durch die Landwirtschaft nach § 35 BauGB, freigehalten werden.

Die Freihaltung des im westlichen Bereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 2000 dient neben den o.g. Zielsetzungen auch der Freihaltung des von weithin einsehbaren Waldrandes vor störender Bebauung. Die sich südlich daran anschließenden Flächen sollten zwar ebenfalls von Bebauung freigehalten werden, sie befinden sich jedoch bereits im Bereich der Nachbargemeinde und können daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

4.2. Grünordnerische Zielsetzungen

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sollen erhalten werden. Da ein Freihalten der weiten Fläche grünordnerischer Leitgedanke ist, und keine Konkurrenz zu dem Naturdenkmal Ludwigshöhe geschaffen werden soll, wird mit der Neuanlage von Feldgehölzen (Hecken) und Gehölzgruppen bzw. Einzelgehölzen sparsam umgegangen.

Die Ortsverbindungsstraße Kleindingharting - Deining soll nicht als Allee ausgebildet werden; einzelne vorhandene Gehölze wie die Birken beim Wegkreuz und die beiden Obstbäume prägen punktuell den Charakter und sollen erhalten werden. Entlang der Straße soll beidseits ein Wiesenstreifen angelegt werden, eine Einzäunung dieses Wiesenstreifens darf nicht vorgenommen werden.

Das Naturdenkmal Ludwigshöhe auf dem Hochpunkt soll durch entsprechende Pflege in seinem Bestand gesichert werden. Sind in Zukunft durch natürlichen Ausfall Nachpflanzungen notwendig, sollen diese mit identischen Arten (*Tilia eu-chloria*) und mit bereits entsprechend großen Baumexemplaren ausgeführt werden.

Die Südränder bzw. Südwestränder der Wälder sollen 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 können.

Entlang der Grundstücke im Norden des Planungsgebiets ist die Anlage eines Gehölzstreifens vorgesehen. Hier sollen Feldrandstreifenprogramme zur Anwendung kommen und durch Pflanzgebot festgesetzte Arten gepflanzt werden, die in ihrer Größe keine Konkurrenz zu den Bäumen der Ludwigshöhe darstellen, jedoch landschaftsgerechte Fassung der ungeordneten Ortsrandlage von Kleindingharting bilden.

Die jetzige Nutzungsaufteilung in Grünland auf der Hügelkuppe und Acker in den tieferen Bereichen sollte zugunsten des Grünlands langfristig umgewandelt werden. Da sich am Fuß des weiten Hanges besonders im Osten Deinings sensible anmoorige und niedermoorige Flächen befinden, muß ein Nährstoffeintrag durch intensive Landwirtschaft vermieden werden.

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 als Fläche für die Landwirtschaft fest.

Zur Sicherstellung der Freihaltung werden im Bereich der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen die Bebauungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die landwirtschaftlichen Flächen sind im Bebauungsplan 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 sollen entweder zweimal im Jahr gemäht oder beweidet werden. Umtriebbeweidung wird dabei ausgeschlossen, da diese Bewirtschaftungsform zu einer starken Artenverarmung führt und zu viele überschüssige Nährstoffe ins Grundwasser eingebracht werden.

In den als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" gekennzeichneten Bereichen sind folgende (weitergehende) Einzelmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die dann auch zuschußfähig sind:

- Entwicklung einer typischen Waldrandabfolge
Südränder von Wäldern sind besonders artenreich und wertvolle Biotope. Wenn eine topographische Neigung nach Süden hinzukommt, wird der Wert des

Standortes erhöht. Um eine selbständige Entwicklung der Säume zu erreichen, sind eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich, eine Umstellung der forstlichen Bewirtschaftung und ein Schutz vor Viehbeweidung notwendig.

- Feldgehölze

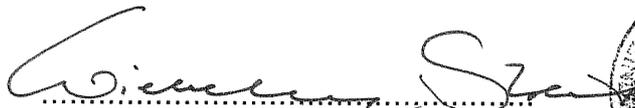
Es wurden ausschließlich heimische, niedrig bis mittelhoch wachsende Arten gewählt, um keine Konkurrenz zum landschaftsprägenden Baumbestand der Ludwigshöhe zu schaffen. Damit die Feldgehölzstreifen eine ökologische Funktionsfähigkeit erlangen, müssen sie mindestens eine Breite von 5 m haben.

- Die Einfriedungen der als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen sollen, falls sie bei Beweidung erforderlich werden, nur aus flachen, max. 1 m hohen Feldzäunen mit Holzpflocken und Holzquerlatten oder Stacheldraht bestehen. Andere Arten von Einfriedungen sind nicht zulässig, da sie dem Charakter der offenen landwirtschaftlich geprägten Landschaft widersprechen.

In keinem Fall ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durch Zwang seitens der Gemeinde Straßlach - Dingharting vorgesehen. Sämtliche grünordnerischen Maßnahmen können nur in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern und nur auf freiwilliger Basis und unter Zuhilfenahme der jeweils geltenden Förderungen erreicht werden.

München 23.04.1993
21.07.1993
24.08.1998
22.02.1999

Straßlach, den 07.06.99


.....
Wilhelm Streit, 1. Bürgermeister

