Gemeinde

Straßlach-Dingharting

Lkr. München

Bebauungsplan

Holzhausen
1. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich „Westlich der Keltenschanze“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen STR 2-34 Bearbeiter: Bauer/Dörr/Knözinger

Plandatum 12.09.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Städtebauliches Konzept 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
3.1 Flächennutzungsplan 4
3.2 Bebauungspläne und Satzungen 4
3.3 Gemeinderatsbeschluss 5

4. Plangebiet 6
4.1 Lage 6
4.2 Nutzungen 6
4.3 Erschließung 7
4.4 Emissionen 8
4.5 Flora/ Fauna 8
4.6 Boden 8
4.7 Denkmäler 9
4.8 Wasser 12

5. Planinhalte 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 15
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 16
5.5 Bauliche Gestaltung 16
5.6 Verkehr und Erschließung 16
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 17
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 22
5.9 Flächenbilanz 22

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt den Bebauungsplan „Holzhausen“ (Planfassung 17.12.2003) im Teilbereich des Grundstücks Fl.nr. 1379 zu ändern und im Bereich „Westlich der Keltenschanze“ zu erweitern.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Da südlich der bestehenden Hofstelle auf der Fl.nr. 1379 eine ortsbildprägende Linde vorhanden ist und diese als ortsbildprägender Baum unbedingt erhalten werden soll, ist die Verlagerung des bisher in diesem Bereich festgesetzten Baumraums erforderlich.
Der durch den Bebauungsplan „Holzhausen“ bereits planungsrechtlich gesicherte Bauraum im Süden der Fl.nr. 1379 mit einer festgesetzten Grundfläche von 230 m², max. 3 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen soll teilweise nach Südosten auf den Teilbereich des Grundstücks „Westlich der Keltenschanze“ verlagert werden. Dieser Bereich des Grundstücks liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.
Durch die Verlagerung des Bauraums soll keine Erhöhung bestehenden Baurechts erfolgen.

2. Städtebauliches Konzept

Die gewachsene Ortstruktur von Holzhausen soll durch die Festsetzungen des Änderungsplans für den Teilbereich „Westliche der Keltenschanze“ hinsichtlich folgender städtebaulicher Ziele angepasst werden:

- Die bestehende Ortsstruktur soll erhalten und gesichert werden.
- Die bestehende Baudichte soll erhalten und gesichert werden.
- Bestehendes Baurecht soll nach Südosten verlagert werden, um den Erhalt der ortsbildprägenden Linde zu sichern - Erweiterung des Geltungsbereichs.
- Die ortsbildprägende Linde südlich der bestehenden Hofstelle soll erhalten und gesichert werden.
- Das giebelständige Gebäude der bestehenden landwirtschaftlichen Hauptgebäude sollen im Bereich der Endlhauser Straße erhalten bleiben, da dieses Gebäude städtebaulich prägend ist.
- Die Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist zu sichern, um die vorhandenen dorftypischen Nutzungen in diesem Bereich auch weiterhin zu erhalten.
- Eine maßvolle Höhenentwicklung zum östlichen Ortsrand soll sichergestellt werden.
- Es soll sichergestellt werden, dass der westliche Nahbereich des Bodendenkmals Keltenschanze (Nr. D-1-8035-0021) von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist der Teilbereich „westlich der Keltenschanze“, der neu in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen aufgenommen werden soll, als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB soll parallel ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplan eingeleitet werden. Es handelt sich dabei um die 24. Änderung des Flächennutzungsplans.

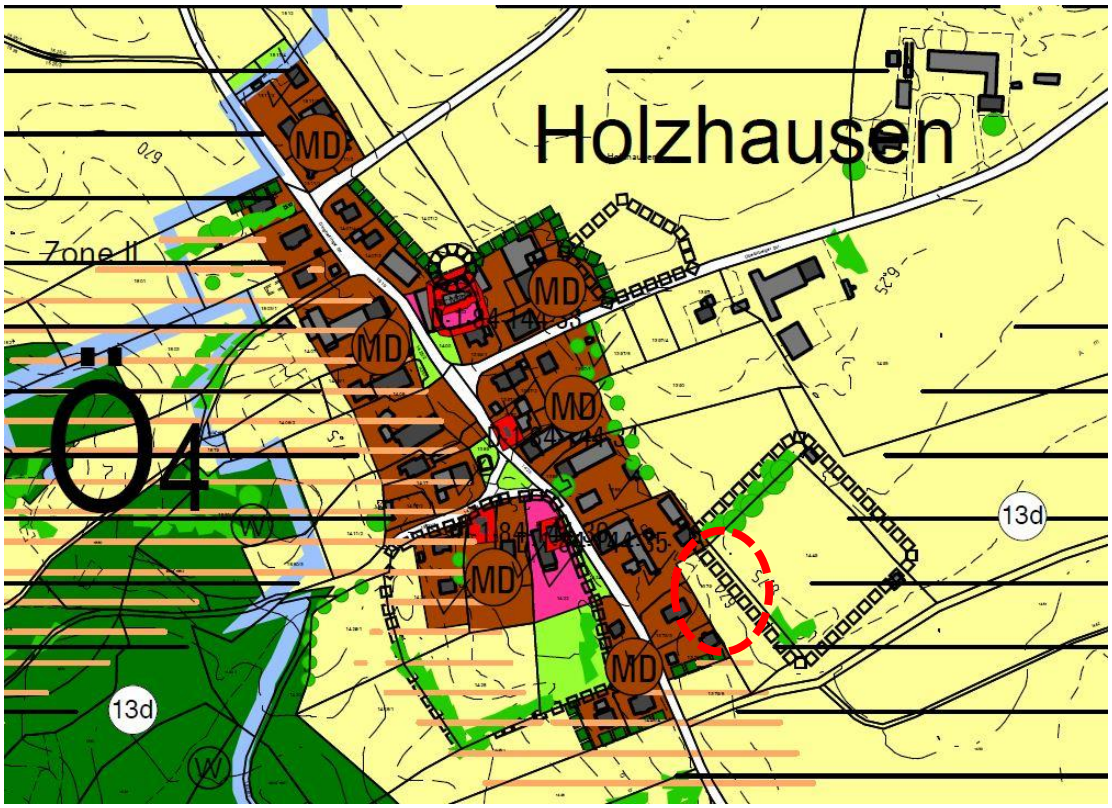


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 24. Änderung, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Grundstück Fl.nr. 1379 liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplans Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003.

Dieser sieht auf der obengenannten Fl.nr. insgesamt drei überbaubare Grundstücksflächen vor, die jeweils giebelständig zur Dinghartinger Straße ausgerichtet sind. Die zulässige Grundfläche beträgt in Summe GR 850 m². Gleichzeitig wurden bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude als „abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude“ gekennzeichnet.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003, ohne Maßstab

Im Übrigen gelten für das Gemeindegebiet als örtliche Bauvorschriften die Satzung zur Ortsgestalt i.d.F. vom 26.07.2012 mit Änderungen vom 28.05.2013, 01.09.2014 und 01.12.2014 sowie die Satzung zur Herstellung von Stellplätzen i.d.F. vom 03.04.2009.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen regelt als qualifizierter Bebauungsplan alle Festsetzungen abschließend. Die Satzungen zur Ortsgestalt und zur Herstellung von Stellplätzen finden daher für dessen Geltungsbereich keine Anwendung.

3.3 Gemeinderatsbeschluss

Am 13.12.2017 erfolgte der Beschluss des Gemeinderates den Bebauungsplan Holzhausen zu ändern. Am 25.06.2018 folgte der Beschluss parallel die 24. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Am 19.09.2018 wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting die Entwürfe für die 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen und die 24. Änderung des Flächennutzungsplans Straßlach-Dingharting gebilligt und beschlossen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen bezieht landwirtschaftliche Flächen von ca. 2150 m² im Außenbereich mit ein. Die Änderung erfolgt daher im Normalverfahren nach § 8 bis 10 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Holzhausen bezieht sich ausschließlich auf einen Teilbereich des Flurgrundstücks 1379. Dieses hat einen L-förmigen Zuschnitt, der im Nordwesten direkt an der Endlhauser Straße liegt und im Osten an das Bodendenkmal Keltenschanze anschließt.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.07.2018

Nach Osten fällt das Gelände ab. Der Höhenunterschied über die gesamte Grundstücksbreite von etwa 68,5m beträgt ca. 3 m (Höhenlinie im Westen ca. 673 m ü.NN., im Osten ca. 670 m ü.NN).

4.2 Nutzungen

Der Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003 setzt als Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gebiet ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO fest.
Dorfgebiete i.S.d. § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben; auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets als ländliches Mischgebiet hängt zwar grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen ab, indes wandelt sich der Gebietscharakter eines Dorfgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint. Ein Bau-

gebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.



Abb. 4 Foto von bestehender Hofstelle auf Fl.nr. 1379, Quelle: Dipl.-Ing. Nikolaus Brandmair

In Holzhausen sind nach Aussage der Gemeinde Straßlach-Dingharting noch landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb tätig. Dies gilt auch für den Grundstückseigentümer auf dem Grundstück Fl. Nr. 1379, der seine Wirtschaftsstelle (Hofstelle im Westen) im Nebenerwerb bewirtschaftet und nach eigener Aussage die langfristige Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anstrebt.

Bei dem Bauraum im Südwesten, der sich unterhalb der bestehenden Hofstelle befindet, setzt der Bebauungsplan Holzhausen max. 3 Wohneinheiten fest. Für den nach Südosten verlagerten Bauraum werden max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Auf dem im Norden angrenzenden Grundstück Fl.nr. 1385 befindet sich ein Wohngebäude, im Süden Fl.nr. 1379/3 ein Kinderbekleidungshandel mit Wohnen und im Westen Fl.nr. 1422 das Landschulheim Holzhausen.

4.3 Erschließung

Die Flurnummer 1379 liegt im Westen direkt an der Endlhauser Straße. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Endlhauser Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort bereits durch die Bestandssituation vorhanden. Das Grundstück ist nicht geteilt.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. In der Endlhauser Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

4.4 Emissionen

Im Ort gibt es noch eine Reihe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb. Der landwirtschaftliche Betrieb nördl. vom Anwesen Merold züchtet Schafe, vermarktet diese aber nicht selbst. In der Ortsmitte befinden sich noch Remisen für Traktoren, Holz und sonstige betriebsbedingte Lagernutzung sowie Flächen für Handwerksbetriebe.

4.5 Flora/ Fauna

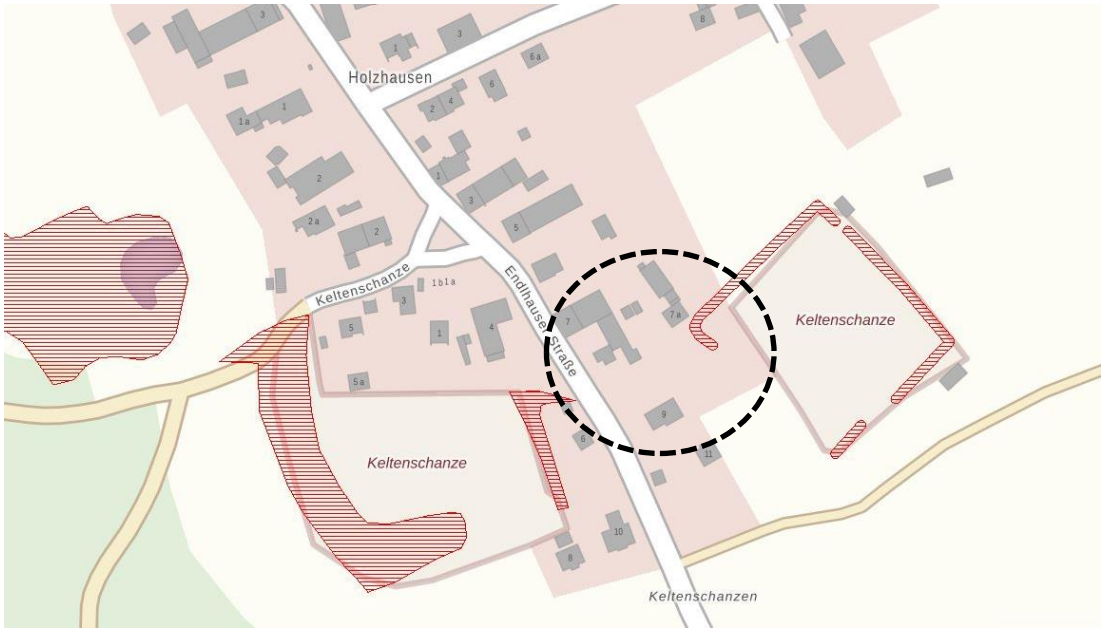


Abb. 5 Biotopkartierung, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.08.2018

Beim Plangebiet handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland.
Nahe dem Plangebiet befinden sich im Osten mehrere biotopkartierte Flächen. Dabei handelt es sich um eine naturnahe Hecke auf der Keltenschanze (Biotopnummer 8035-0120-001) und Magerrasen, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (Biotopnummer 8035-0121-001 und -002). Ein Teil des ersteren liegt mit einer Fläche von ca. 120 qm auf der privaten Grünfläche im Plangebiet. Weitere sind zum Teil gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Endlhauser Straße befindet sich eine naturnahe biotopkartierte Hecke (Biotopnummer 8035-0119-001) ohne gesetzlichen Schutz.

4.6 Boden

4.6.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet hat sich ein mittel- bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen gebildet. Es handelt sich um einen günstigen Grünlandstandort mit einer mittleren Ertragsfähigkeit. Der natürliche Bodenaufbau ist anthropogen nicht wesentlich verändert.

4.6.2 Versickerungsfähigkeit

Der Boden im Planungsgebiet besitzt erfahrungsgemäß eine hohe Durchlässigkeit, ein mittleres Sorptionsvermögen sowie ein mittleres Filtervermögen.

4.6.3 Altlasten

Hinweise auf Altlasten die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, oder sonstige Bedingungen, die eine Planung ver- oder behindern könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

4.7 Denkmäler

4.7.1 Bodendenkmäler

Das Plangebiet grenzt im Osten und im Westen jeweils an zwei sog. Keltenschanzen an. Dabei handelt es sich um zwei Bodendenkmäler aus der späten Latènezeit.

Das Bodendenkmal im Westen mit der Nummer 216727 (Az. D-1-8035-0022) ist eine Viereckschanze der späten Latènezeit mit zugehöriger Außensiedlung sowie Körpergräber der mittleren Latènezeit oder des frühen Mittelalters. Das östliche Bodendenkmal mit der Nummer 82832 (Az. D-1-8035-0021) ist eine Viereckschanze der späten Latènezeit.



Abb. 6 Bodendenkmalkartierung, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.08.2018

Die rechteckig angelegte Wallanlage aus keltischer Zeit grenzt mit ihrem nordwestlichen Eck an den Siedlungsbereich des heutigen Holzhausen an. Die südwestliche Seite des Walles ist bereits zerstört. Die nordwestliche Seite ist von einer biotopkartierten Hecke bestockt. Die nordöstliche und die südöstliche Seite der Anlage sind noch immer gehölzfrei und ebenfalls biotopkartiert. Hier grenzen sowohl innen als auch außen Fettwiesen an.

Der durchgehend erhaltene Damm im Nord-Osten ist etwa 8 m breit, die Böschungen ca. 45° geneigt. Der südöstliche Damm, der nur ca. 6 m breit und auch niedriger ist, ist durch eine ca. 20 m breite Öffnung (ehemals Zugang zur Kultstätte) in zwei Teile geteilt.



Abb. 7 Im Vordergrund die weitgehend erhaltene spätkeltische Viereckschanze, Quelle: Denkmäler in Bayern, Bd. 17 : 1 Oberbayern, Landkreis München von 1997

Eine Vorabstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgte durch den Planer Dipl.-Ing. Nikolaus Brandmair am 19.09.2014. In seiner Aktennotiz vom 24.09.2014 gibt er an, dass das Landesamt für Denkmalpflege keinen planerisch unlösbaren Konflikt mit den Belangen der Bodendenkmalpflege sieht, sofern das Bauvorhaben nicht größer wird oder näher an das Bodendenkmal heranrückt. Ein zukünftiger Bebauungsplan hat mit seinen Regelungen dafür zu sorgen, dass Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen usw. in der Gartenzone östlich des neuen Wohngebäudes nicht zulässig sind. Das Erscheinungsbild des Bodendenkmals darf in der Planfolge nicht weiter beeinträchtigt werden und die nähere Umgebung ist möglichst freizuhalten von baulichen Anlagen.

4.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die Kath. Filialkirche St. Martin mit Friedhofsmauer, 313224 (D-1-84-144-33), sowie das Bauernhaus „Beim Schmied“ in der Endlhauser Str. 1, 313225 (D-1-84-144-34), das ehem. „Gschlössl“ in der Endlhauser Str. 4, 313226 (D-1-84-144-35) und das ehem. Kleinbauernhaus „Beim Häusler“ in der Keltenschanze 3 313227 (D-1-84-144-36), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Die Problematik der Nähe zum Boden- und Naturdenkmal Keltenschanze wurde im Vorfeld mit den Fachbehörden erläutert. Planerisch unlösbare Konflikte werden nicht gesehen.



Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 24.08.2018

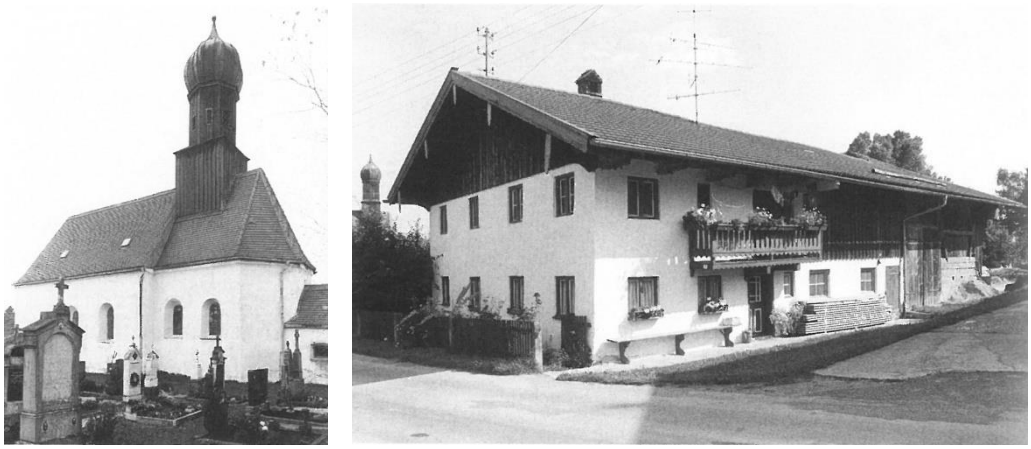


Abb. 9 St. Martin und Bauerhaus in der Endlhauser Str. 1,
Quelle: Denkmäler in Bayern, Bd. 17 : 1 Oberbayern, Landkreis München von 1997

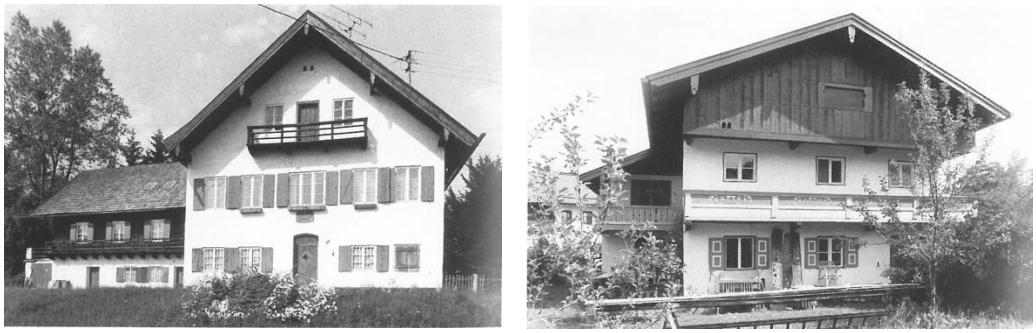


Abb. 10 „Gschlössl" in der Endlhauser Str. 4 und Bauerhaus in der Keltenschanze 3
Quelle: Denkmäler in Bayern, Bd. 17 : 1 Oberbayern, Landkreis München von 1997

4.8 Wasser

4.8.1 Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich gemäß standortkundlicher Bodenkarte im M 1:50.000 keine grundwasserbeeinflussten Böden. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu erwarten.

4.8.2 Wasserschutzgebiete

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet (Gebietsnummer 2210803500026) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.288.638 m², festgesetzt durch das Wasserwirtschaftsamt München am 07.08.1998. Die Entfernung zwischen dem neuen Geltungsbereich und dem Trinkwasserschutzgebiet beträgt ca. 180 m. Der Abstand zum neuen Bauraum ist größer als 250 m.

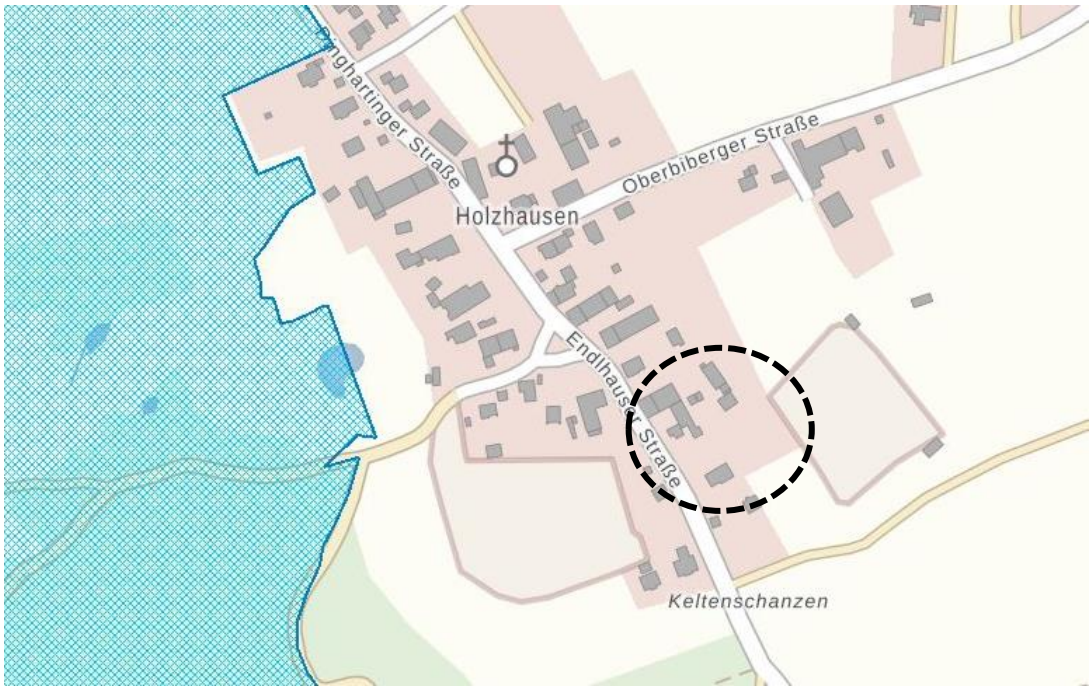


Abb. 11 Wasserschutzgebiet Nr. 2210803500026 im Westen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.08.2018

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzhausen“ entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Ausgenommen wurden, wie bereits im Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

In Holzhausen sind nach Aussage der Gemeinde Straßlach-Dingharting noch landwirtschaftliche Betriebe, mittlerweile größtenteils im Nebenerwerb, tätig. Dies gilt auch für den Grundstückseigentümer auf dem Grundstück Fl. Nr. 1379, der seine Wirtschaftsstelle (Hofstelle im Westen) im Nebenerwerb bewirtschaftet und nach ei-

gener Aussage die langfristige Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anstrebt.

Die Planung definiert für die Art der Nutzung folgende, städtebauliche Ziele:

- Die bestehende Ortsstruktur soll erhalten und gesichert werden.
- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist zu sichern, um die vorhandenen dorftypischen Nutzungen in diesem Bereich auch weiterhin zu erhalten.
- Das giebelständige Gebäude der bestehenden, landwirtschaftlichen Hofstelle im Bereich der Endlhauser Straße 7 soll erhalten bleiben, da dieses Gebäude städtebaulich prägend ist.



Abb. 12 Historische Fotoaufnahme der Hofstelle auf der Fl.nr. 1379 – Endlhauser Straße 7, Quelle: Urheber und Datum unbekannt

Zur Sicherung der oben genannten Ziele wurde eine Nutzungsgliederung für die einzelnen Bauräume vorgenommen.

- So sind für das giebelständige Kopfgebäude der Hofstelle an der Endlhauser Straße sämtliche Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO zulässig, siehe MD 1.
- Für den hinteren Gebäudeteil der Hofstelle wurden Kleinsiedlungen und sonstige Wohngebäude ausgenommen, um die landwirtschaftliche Nutzung oder Versorgungsnutzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 7 BauNVO) im Dorfgebiet sicherzustellen, siehe MD 2.
- Die beiden Bauräume im Osten befinden sich nicht direkt an der Straße und werden innerhalb des Grundstücks privat erschlossen. Daher ist dort neben der landwirtschaftlichen Nutzung vorwiegend Wohnen zulässig. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 7 BauNVO wurden ausgeschlossen, siehe MD 3.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächen

Der Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003 hat eine deutliche Umgestaltung der Bebauung auf der Fl.nr. 1379 festgesetzt. So wurde der traufständige Gebäuderiegel der Hofstelle im Westen zum Abbruch gekennzeichnet. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen soll dies beibehalten werden.
Festgesetzt wurden insgesamt drei überbaubare Grundstücksflächen, die jeweils giebelständig zur Endlhauser Straße ausgerichtet wurden. Die zulässige Grundflä-

che für das gesamte Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs beträgt in Summe eine Grundfläche von 850 m².
Der Bauraum um den giebelständigen Gebäudeteil der Hofstelle im Westen ist mit 28 m x 14 m vermasst. Dies ergibt eine Grundfläche von 392 m². Festgesetzt wurde für den Bauraum eine GR von 500 m², die in dem festgesetzten Bauraum jedoch nicht angewendet werden kann.

Sowohl der giebelständige Gebäudeteil der bestehende Hofstelle, als auch die davon südlich stehende Linde sind ortsbildprägend. Der Erhalt der Linde ist nur durch eine Verlagerung des südlichen Bauraums (im ursprünglichen BP Holzhausen mit einer GR von 230 m², zwei Vollgeschossen und max. 3 Wohneinheiten) möglich. Durch die Verlagerung des Bauraums soll keine Erhöhung bestehenden Baurechts erfolgen. Die bestehende Baudichte soll erhalten und gesichert werden.

Daher wurde der südliche Bauraum mit einer GR von 150 m² nach Osten verlagert. Der Bauraum im Nordosten wurde mit der GR von 120 m² unverändert übernommen. Der giebelständige Gebäudeteil der bestehende Hofstelle im Westen wurde mit einer GR von 225 m² und 175 m² also insgesamt 400 m² an den tatsächlichen Bauraum angepasst. Die Baugrenze orientiert sich an dem bestehenden Hauptgebäude der Hofstelle.

Ergänzend zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze durch Terrassen und Balkone wurde auch eine Überschreitung der Grundflächen um 25 % für Terrassen, Balkone und Vordächer zugelassen. Diese Überschreitungsfestsetzungen spiegeln die Bestandssituation wieder. So wurde in der Vergangenheit augenscheinlich ein Südbalkon an den giebelständigen Gebäudeteil der westlichen Hofstelle ergänzt. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen durch Terrassen Balkone und Vordächer ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 840 m² und entspricht somit nahezu der ursprünglich festgesetzten Grundfläche.

5.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für die beiden Baufenster im Süden und Osten eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) fest. Die Zahl der WE orientierte sich hierbei am Bestand bzw. der umgebenden Bebauung von 2 WE in kleineren Wohngebäuden und bis zu 4 WE in größeren Wohngebäuden. Damit sollte dem Bau von Mehrfamilienhäusern im Planungsgebiet entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung wurde für den Bauraum im Osten mit 2 WE übernommen und entsprechend der Argumentation des alten Bebauungsplans für den nach Südosten verlagerten Bauraum auf 2 WE festgesetzt. Für die bestehende Hofstelle wurde auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet. Hier ergibt sich aus der Gliederung der Art der Nutzung eine Beschränkung von reiner Wohnnutzung.

5.2.3 Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003 hat sich in der Höhenentwicklung an den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden orientiert. Dies soll unverändert mit der Festsetzung zwei Vollgeschosse für jeden Bauraum fortgeführt werden.

Für die Bauräume in Osten wurde neu eine Wandhöhe von 6 m festgesetzt, um eine maßvolle Höhenentwicklung zum östlichen Ortsrand sicher zu stellen.

5.2.4 Geländeveränderungen

Gemäß Bebauungsplan Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003 sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen unzulässig. Das Gelände innerhalb des Grundstücks fällt von Westen nach Osten um ca. 3 m ab. Im Bereich des neuen Bauraums im Südosten beträgt der Höhenunterschied gut 1 m. Dementsprechend wurde eine Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen, die eine Geländeveränderung von bis zu 0,5 m zulässt. Dies entspricht in der Summe einem maximalen Höhenunterschied von 1m. Darüber hinaus soll das natürliche Gelände erhalten bleiben.

Stützmauern wurden auf eine maximale Höhe von 0,5 m beschränkt. Dies entspricht der Festsetzung im alten Bebauungsplan.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Dem Ortsbild entsprechend werden Einzelhäuser sowie die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Die bestehenden Hauptgebäude halten augenscheinlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO auf dem eigenen Grundstück ein. Der Bebauungsplan ordnet die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO an.

5.3.2 Private Grünfläche

Im Südosten befindet sich z.T. innerhalb des Geltungsbereichs das Bodendenkmal Keltenschanze (D-1-8035-0021). Mit einer privaten Grünfläche mit einer Tiefe von 13 m zur östlichen Grundstücksgrenze und einer Fläche von ca. 930 m² im Grenzbereich des Bodendenkmals soll sichergestellt werden, dass der Nahbereich des Bodendenkmals von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Sämtliche bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen nach. § 14 Abs. 1 BauNVO z.B. Gartenhäuser sowie Spielgeräte, sind unzulässig.
Somit wird der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege entsprochen, dass keine baulichen Anlagen östlich des Wohngebäudes bzw. westlich der Keltenschanze errichtet werden. Zugleich besteht aber noch die Möglichkeit einen Ostbalkon an der östlichen Traufseite (Tiefe 1,1 m) zu planen. Mit der privaten Grünfläche wird der Ortsrand gestaltet und eine Flächenversiegelung in diesem Bereich verhindert.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um einer unnötigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken wurden die Flächen für Garagen bei den beiden östlichen Bauräumen festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Analog zur Satzung für die Herstellung von Stellplätzen i.d.F. vom 03.04.2009 sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen, einer davon in einer Garage. Im Übrigen können offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden. Hierbei ist jedoch die festgesetzte max. Gesamtgrundfläche zu beachten.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um mehr als 50 v. H. überschritten werden, wenn dies für die notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für landwirtschaftliche oder gewerbliche Lagerflächen erforderlich ist. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass bei landwirtschaftlichen Betrieben der Bedarf an Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO betriebsbedingt größer ist als bei Wohngebäuden.

Daraus leitet sich auch die Ausnahme für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ab, die für die landwirtschaftliche Nutzung auch Nebenanlagen bis 60 m² außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Bebauungsplans Holzhausen i.d.F. vom 17.12.2003 wurden für Dächer inklusive Dachaufbauten und Außenwände zu Sicherstellung eines einheitliches Ortsbildes übernommen.

So sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° für Haupt- und Nebengebäude zulässig. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte werden nicht zugelassen. Ergänzt wurden aus Gründen der Vollständigkeit neben den Dachgauben noch Zwerchgiebel.

Auch die Festsetzungen zu verwendeten Materialien für Dacheindeckungen und der Außengestaltung von Außenwänden (Putze und sonstigen Oberflächenmaterialien) wurden übernommen.

Die Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern wurde aktualisiert.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die beiden Bauräume im Osten werden innerhalb des Grundstück Fl.nr. 1379 erschlossen. Im Falle einer Grundstücksteilung ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch entsprechendes Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht dinglich zu sichern. Dies ist in den Hinweisen aufgenommen.

5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Änderung übernimmt das grünordnerische Konzept des Ursprungsbebauungsplans „Holzhausen“ i.d.F. vom 17.12.2003. Wesentliche Elemente sind die Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen und die Ausbildung grüner Ortsränder durch Gehölzpflanzungen.

Die gegenständliche Private Grünfläche sichert das im Westen angrenzende Bodendenkmal Nr. D-1-8035-0021 (Keltenschanze) gemäß Denkmalliste vor Bebauung.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen am Ortsrand, die von der Erweiterung des Geltungsbereiches nicht betroffen sind, liegt ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft vor.

Im Bereich der Hofstelle wird der Hofbaum zum Erhalt festgesetzt. Ein dort bestehendes Baufeld wird verlagert.

5.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Holzhausen“ i.d.F. vom 17.12.2003. Geplante Eingriffe im Geltungsbereich des Bestandsbebauungsplans werden lediglich berücksichtigt insofern bereits zulässige Eingriffe an Intensität übertroffen werden. Dies ist nicht anzunehmen, da bestehendes Baurecht in diesem Bereich verringert und an anderer Stelle festgesetzt wird. Hierfür wird im Rahmen der Änderung der Geltungsbereich erweitert, um

Raum für das „verschobene Baurecht“ zu geben. Auf dieser Erweiterungsfläche werden neue bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches abzüglich der geplanten Grünfläche und der Ausgleichsfläche gewertet. Es handelt sich um etwa 1.016 qm Intensivgrünland und kleinflächige Lagerflächen.

Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche (T-Linie):

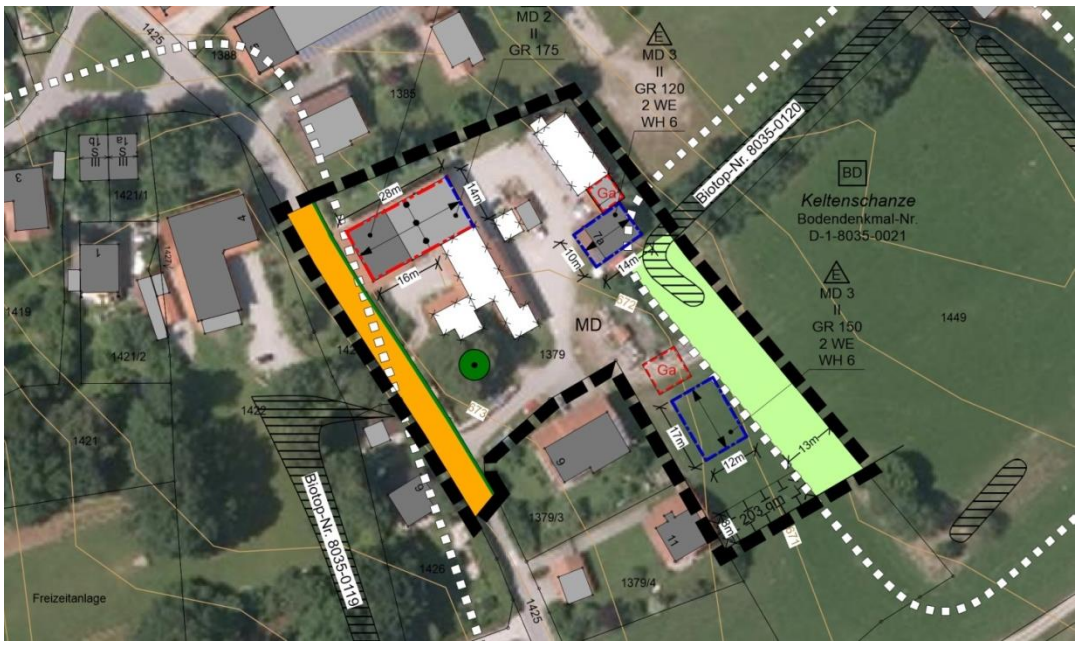


Abb 13: Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 20, 2015 mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab.

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland, Lagerfläche
Boden	mittel (II)	anthrogopen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland, Lagerfläche

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verwendung einer Teilfläche als Bauland, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird
- im Wesentlichen nur Verlagerung bestehenden Baurechts und lediglich geringfügige Erhöhung.
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Verwendung vorhandener Erschließungswege
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Versickerung des Regenwassers vor Ort
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl (Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals und Freihaltung von Bebauung)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf durch Beschränkung von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Abbruch von Bestandsgebäuden im Zuge der Errichtung von Neubauten
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten und offenen Stellplätzen
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen am Ortsrand
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- zeitliche Beschränkung von Rodungen zum Schutz der Vogelbrut

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versieglung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaß-

nahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Eingriffsfläche eine Grundfläche von 150 qm fest. Darüber hinaus darf die Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Vordächer um 20 v.H. und durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 50 v.H. überschritten werden. Bei einer Bezugsfläche von 1.016 qm ergibt sich eine Gesamt-Grundflächenzahl von ca. 0,25. Somit handelt es sich um einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP B). Bei geringer Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,2 und 0,5.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung und den Umstand, dass es sich vornehmlich um eine Verlagerung von Baurecht statt um eine Erhöhung von Baurecht handelt, können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Der Kompensationsfaktor lässt sich auf den unteren Wert von 0,2 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Eingriffsschwere**	**Ausgleichsfläche**
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland, Lagerfläche Flurstück 1379 (TF)	niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ ≤ 0,35	
Fläche: 1.016 qm	Kompensationsfaktor: 0,2	1.016 x 0,2 = **203 m²**

Zur Kompensation des Eingriffs geringer Schwere auf Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 203 m²** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft. Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung wird die Fläche als absolutes Grünland charakterisiert. Darüber hinaus ist die Fläche klein und ungünstig zugeschnitten, wodurch die Bewirtschaftung erschwert wird.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting, unmittelbar südlich des geplanten Baugrundstückes. Es handelt sich um Intensivgrünland in Angrenzung zum bestehenden Ortsrand und weiteren als Grünland bewirtschafteten Flächen. Das unten angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Ausgleichsfläche (blau umrandet) im Jahr 2015.



Abb. 14: Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 20, 2015

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 203 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche aus Intensivgrünland einen extensiv genutzten Streuobstbestand zu entwickeln.

Hierfür sollen 4 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten gepflanzt werden.

Darüber hinaus ist die Ausgleichsfläche mindestens einmal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Hierdurch soll eine Extensivierung der Fläche und eine Erhöhung der Artenvielfalt sichergestellt werden.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können folgende Ziele des Umweltschutzes umgesetzt werden:

- Entwicklung extensiver Lebensräume, Erhöhung der Artenvielfalt und Sicherung der genetischen Vielfalt
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Gestaltung eines harmonischen Überganges zwischen Siedlung und freier Landschaft

Durch die oben genannten Ziele und Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 1379 der Gemarkung Dingharting befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Da von dem geplanten baulichen Eingriff lediglich landwirtschaftlich intensiv genutzte und als Lagerplatz verwendete Flächen betroffen sind, ist von keinen Beeinträchtigungen geschützter Tierarten auszugehen. Auch das Vorkommen von Arten des Offenlandes im Bereich der Eingriffsfläche ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der unmittelbaren Siedlungsnähe unwahrscheinlich.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Zur Nutzung regenerativer Energien werden günstige Voraussetzungen geschaffen, z.B. keine Dacheinschnitte und Dachaufbauten.

5.9 Flächenbilanz

siehe Umweltbericht

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den .....

.....
Erster Bürgermeister Hans Sienerth