

Gemeinde

# Straßlach-Dingharting

Lkr. München



Flächennutzungsplan

## 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Dorfmitte West, Nordteil“, Straßlach

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 1-36

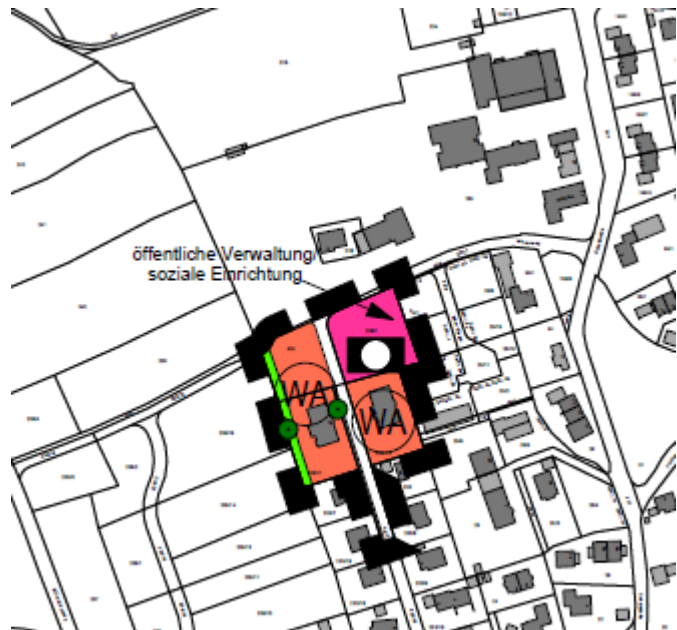
Bearbeiter: Bauer

Plandatum

26.06.2024

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in blauer Schrift

20.03.2024 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Nutzungen .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Emissionen .....	5
2.4	Boden.....	6
2.5	Wasser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	8
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	12
3.3	Regionalplan München.....	12
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
5.1	Geänderte Darstellungen .....	13
5.2	Umweltbelange, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.3	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
5.4	Alternativen .....	16

### Anlage 16

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Nachdem ein Schreinereibetrieb seine Nutzung im Ortsbereich aufgab und als Nachnutzung Wohnen erfolgte, beabsichtigt nun die Gemeinde auch eine Umwidmung in den an den ehemaligen Betrieb angrenzenden Bereichen des bisherigen Mischgebietes östlich und westlich „Am Hirtenberg“.

Der Änderungsbereich umfasst zwei bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke sowie zwei noch unbebaute Grundstücke. Im Bereich des unbebauten Grundstücks Fl. Nr. 229 soll Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden und im Bereich des unbebauten Grundstücks Fl. Nr. 229/1 soll ein öffentliches Verwaltungsgebäude/Räume für soziale Einrichtungen geschaffen werden.

Weiteres städtebauliches Ziel dieser Planung ist neben der Bebauung der beiden noch unbebauten Grundstücke die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich.

Der Gemeinderat Straßlach-Dingharting hat am 20.03.2024 beschlossen, die 29. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ durchzuführen.

Die Ausarbeitung der Planungsunterlagen für beide Verfahren wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich nahe der Ortsmitte von Straßlach, in unmittelbarer Nähe der Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Kindergarten, Rathaus, Musikschule, Feuerwehr und der Sportflächen inklusive Fußball- und Tennisplätze. Es grenzt im Norden an den bestehenden Marienweg an, der in Richtung Osten die verkehrliche Verbindung zum Ortskern ermöglicht.



Abb. 1: Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.05.2023



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayern-Atlas); Stand: 14.06.2023

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Marienweg sowie das nördlich daran angrenzende Fußballfeld und den Feuerwehrstandort
- im Osten und Süden durch Wohnbebauung
- im Westen derzeit noch durch landwirtschaftliche Flächen (Mähwiese), auf denen die Umsetzung einer Seniorenresidenz angedacht wird (27. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung).

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 0,7 ha auf und umfasst die Flurnummern 25/10, 229, 229/1, 233/11 und 233/13 sowie Teilflächen der Flurnummern 156, 227/1, 233/10, 233/19, 236/18 und 239/1. Die bisher noch unbebauten Flächen befinden sich im Bereich der Flurnummern 229 und 229/1.

## 2.2 Erschließung

Durch den Ortsteil Straßlach verläuft die Staatsstraße St 2072, die an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen „Marienweg“ und „Am Hirtenberg“ verkehrlich an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde hat durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr eine Verkehrsuntersuchung erstellen lassen, die die verschiedenen Planungsabsichten im Bereich des Marienweges gemeinsam betrachtet. Der Bericht „Verkehrsuntersuchung für verschiedene Bauvorhaben im Bereich des Marienwegs“ in der Fassung vom 27.10.2023 ist als Anlage der verbindlichen Bauleitplanung beigefügt. Die Untersuchung berücksichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses, eines Verwaltungsgebäudes, der westlich angrenzend geplanten Seniorenwohnanlage sowie die bereits umgesetzte Wohnbebauung des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Pfleger“.

Im Zuge der Planungen „Geschosswohnungsbau für seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“ soll der Marienweg ausgebaut und verlängert werden (inkl. Wendemöglichkeit) sowie die Verbindung vom Marienweg zur Mühlstraße über die heute Stichstraße „Am Hirtenberg“ für den Kfz-Verkehr geöffnet werden. Die Verkehrsuntersuchung macht den Hinweis, dass für die Erschließung der geplanten Bauvorhaben eine Öffnung von „Am Hirtenberg“ nicht zwingend notwendig ist.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Marienweg insbesondere durch die geplante Seniorenwohnanlage etwa eine Verdoppelung der Kfz-Fahrten / 24 Stunden zu erwarten ist, weshalb die Anlage eines Fußweges im Verlauf des Marienweges (Ausbau Marienweg) vorgesehen wird.

Die vorhandene Straßeninfrastruktur kann nach Aussagen der Verkehrsuntersuchung den Mehrverkehr gesamt problemlos aufnehmen. [Die verschiedenen Planungsabsichten im Bereich des Marienweges werden als verkehrsverträglich eingestuft.](#)

Die nächste ÖPNV-Bushaltestelle befindet sich nur 6 Minuten Fußweg entfernt, an der Einmündung des Kirchwegs in die Grünwalder Straße/ Tölzer Straße (Haltestelle „Gh.Wildpark“). Dort hält die MVV-Buslinie 271 werktags etwa alle 20 Minuten. Die S-Bahn-Haltestelle Höllriegelskreuth kann in ca. 17 Minuten Busfahrt erreicht werden.

In den o.g. Straßen ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Ein Regenwasserkanal besteht nicht, so dass das Regenwasser vor Ort versickert werden muss. Abwasserentsorgung und Wasserversorgung werden durch die Infrastrukturgesellschaft Straßlach-Dingharting sichergestellt. Die Müllbeseitigung wird durch ein privates Unternehmen sichergestellt.

Die neuen Gebäude im Bereich der Flurnummern 229 und 229/1 sollen an das künftige Nahwärmenetz der Gemeinde angeschlossen werden. Derzeit läuft ein Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Hackschnitzelheizwerks. Die Nahwärmetrasse führt an der geplanten Seniorenwohnanlage vorbei bis zum Rathaus/ Schulareal und wird diese Gebäude zukünftig versorgen.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG umgesetzt.

## 2.3 Emissionen

Dem direkt östlich benachbarten, 2018 aufgestellten Bebauungsplan „Beim Pfleger“ wurde ein Schallgutachten aus dem Jahr 2015 zu Grunde gelegt. Es analysierte die Emissionen durch Übungs- und Wartungsarbeiten auf dem Feuerwehrgelände sowie die Sportanlagengeräusche.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung [bei der Firma Wölfel Engineering in Auftrag gegeben, die in der Fassung vom 13.06.2024 als Anlage 1 den Planunterlagen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West \(Nordteil\)“ beigefügt ist.](#)

[Dabei wurden die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 30.04.2024 \(Bericht-Nr. X2171.001.01.002, ebenfalls Wölfel Engineering\) für das benachbarte Seniorenwohnen sowie die Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom November 2023 für das Hackschnitzelheizwerk auf der Fl.Nr. 239/4 eingebunden. Betrachtet werden zu dem die Geräuschemissionen durch den vorhandenen Feuerwehrgelände und die vorhandenen Sportanlagen sowie das bestehende Gewerbegebiet Mitterstraßweg. Das Schallgutachten in der Fassung vom 13.06.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass sich vor allem der Anlagenlärm der bestehenden Feuerwehr auf das Plangebiet insbesondere im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentlichen Verwaltung/soziale Einrichtung“ auswirkt. Die Nutzung der bestehenden Sportanlagen macht sich zwar rechne-](#)



risch bemerkbar. Bei der Berechnung wurde jedoch eine hohe gleichzeitige Auslastung der Sportanlagen berücksichtigt, die in der Realität so kaum eintreten wird. Auf Grund von Sportlärmimmissionen sind daher keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Durch den Anlagenlärm der Feuerwehr werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm überwiegend eingehalten oder unterschritten. Nur eine Überschreitung bis zu 2 dB tagsüber wird im Norden und Osten des noch unbebauten Grundstücks der Fl.Nr. 229 ermittelt (vgl. Seite B-6 im Schallgutachten bzw. orangene Fläche in Abb. 3 links).

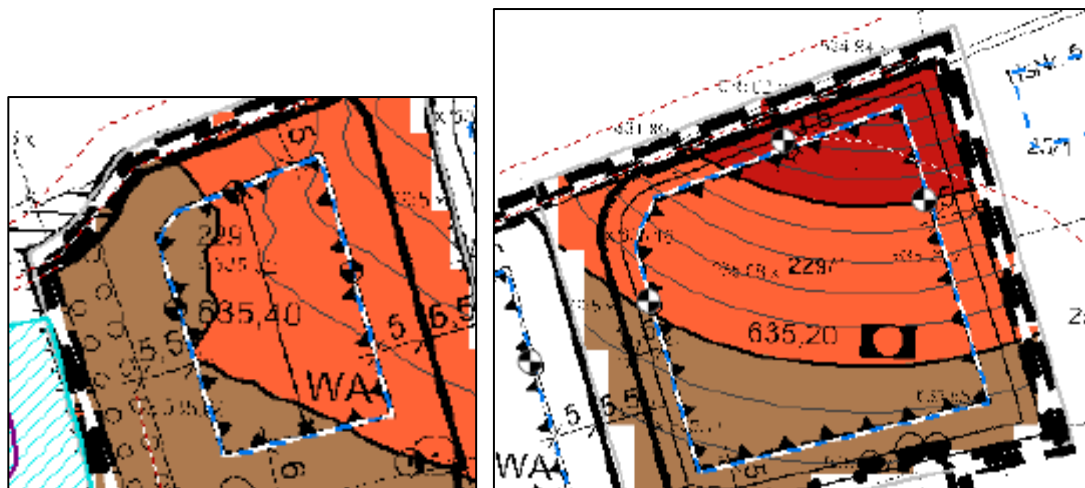


Abb. 3 Tages-Beurteilungspegel im WA-Gebiet (links) und auf der Gemeinbedarfsfläche (rechts);  
Quelle: Schallgutachten in der Fassung vom 13.06.2024

Auf der Fläche für Gemeinbedarf werden innerhalb der Baugrenzen der Orientierungswert der DIN18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm Großteils eingehalten oder unterschritten. Nur im Nordosten, in direkter Nähe zur Feuerwache, kommt es tagsüber zu Überschreitungen um bis zu 3 dB (vgl. Seite B-5 im Schallgutachten bzw. rote Fläche in Abb. 3 rechts). In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen auf dieser Grundlage die Festsetzungen für entsprechende Lärmschutzmaßnahmen. Der Nachtzeitraum ist für die Beurteilung irrelevant, da Wohnnutzung in der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausgeschlossen wird. Die bereits bestehenden zwei Mehrfamilienhäuser im Plangebiet sind von den Emissionen nicht relevant betroffen, da sie zukünftig durch die neuen Gebäude abgeschirmt werden.

## 2.4 Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas ist im Plangebiet nur der Bodentyp 5 zu erwarten. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Dieser Bodentyp weist gemäß standortkundlicher Bodenkarte eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen auf.

Der Boden im Plangebiet hat eine hohe Ertragsfähigkeit (Bodenstufe I) und gute Wasserverhältnisse (Wasserstufe 2). Die Grünlandzahl beträgt 63 und die Ackerzahl 60. Beides liegt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Grünland 45 / Acker 48). Auch deshalb sind der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Oberboden bei den Baumaßnahmen zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern,

vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Auf den östlich benachbarten Flächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Beim Pfleger“ eine Altlastenuntersuchung mit insgesamt 9 Rammkern-/ Kleinrammbohrungen vorgenommen. Unterhalb der Auffüllungen wurde in 0,9 m – 3,0 m Tiefe sandiger, schwach bis stark kiesiger Schluff gefunden. Grundwasser wurde bis 4,0 m unter der Geländeoberkante nicht angetroffen.

Für noch unbebauten Grundstücke (Flurnummern 229 und 229/1) hat die Gemeinde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Diese wird dem Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt als Anlage beigefügt. Es wurde eine Mutterbodenauflage mit einer Stärke von 40 – 50 cm erkundet. Darunter wurden bis in eine Tiefe von 1,2 m bis 3,3 m Decklehme und/ oder ältere Moräneböden gefunden. Wiederum darunter liegen Moränenkiese. Grundwasser wurde nicht erkundet.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

## **2.5 Wasser**

### **2.5.1 Grundwasser**

Rund 2,5 km nordöstlich befindet sich eine Grundwassermessstelle (Grünwald Q6) des Landesmessnetzes auf einer Geländehöhe von 610 m ü. NHN. Die Grundwasserhöhe wird dort seit dem Jahr 2007 gemessen und schwankt zwischen 574,8 und 575,3 m ü. NHN.

Rund 3,5 km weiter östlich befindet sich eine weitere Messstelle (Laufzorn Schloss 247) auf einer Geländehöhe von 604 m ü. NHN. Der Grundwasserstand wird dort seit 1983 gemessen und schwankt zwischen 573,7 und 580 m ü. NHN.

Aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten (Geo Hydro Bau Consult GmbH in der Fassung vom 31.10.2023) für das benachbart geplante Seniorenwohnen geht zudem hervor, dass Grundwasser bei den dort durchgeführten Bohrungen bis in die Bohrtiefe von 7,0 m unter Gelände nicht angetroffen wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in großer Tiefe liegt und für die geplante Bebauung nicht relevant wird.

### **2.5.2 Niederschlagswasser/ Versickerung**

Im Bereich der Decklehme und/ oder älteren Moränenböden kann Niederschlagswasser nicht oder nur sehr langsam versickern. Die Baugrunderkundung empfiehlt daher eine Versickerung in den tiefliegenden, besser durchlässigen Moränenkiesen. Diese werden als überwiegend günstig für eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bewertet. Entstehungsgeschichtlich ist jedoch mit gewissen Inhomogenitäten bei der Durchlässigkeit zu rechnen. Deshalb sind linienhafte Sickeranlagen vorteilhafter als punktuelle. Da kein Regenwasserkanal existiert, muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

### 2.5.3 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 10.02.1983 genehmigt wurde.

In der Folgezeit wurden zwei Berichtigungen und eine Vielzahl von Änderungsverfahren durchgeführt (vgl. Tabelle).

Davon wurden 19 Änderungen rechtswirksam, 6 Änderungsverfahren wurden nicht weitergeführt und 2 Verfahren sind in Aufstellung und ein Verfahren geplant.

1. Änderung	„Straßlach – Frundsbergstraße WR“	eingestellt
2. Änderung	„Straßlach – Feuerwehr, Sport sowie Bereich östl. und westl. Am Hirtenberg“	rechtswirksam
3. Änderung	„Straßlach – Reines Wohnen westliche Hugo-Hoffmann-Straße“	rechtswirksam
4. Änderung	„Straßlach – Gewerbegebiet Mitterstraßweg“	rechtswirksam
5. Änderung		eingestellt
6. Änderung	„Dorf- und Wohngebiete in Straßlach und Großdingharting“,	rechtswirksam
7. Änderung	Bereiche zum Schutz und der Eigenart der Landschaft“,	rechtswirksam
8. Änderung	„Straßlach – Reines Wohnen südlich Hugo-Hoffmann-Straße“,	rechtswirksam
9. Änderung	„Übernahme der Darstellungen aus dem Landschaftsplan, Grünflächen, Gewerbegebiet Oberfeld-West, Allg. Wohngebiet“	rechtswirksam
10. Änderung	„Straßlach – Allgemeines Wohngebiet nördl. Mühlstraße und östl. Mitterstraßweg“,	rechtswirksam
11. Änderung	„Großdingharting - Allgemeines Wohngebiet nördl. Deigstetterner Straße“	rechtswirksam
12. Änderung	„Straßlach – Allgemeines Wohngebiet im Bereich westl. Frankenstraße und Standort Mobilfunksendemast“,	rechtswirksam
13. Änderung	„Straßlach -Dorfgebietsflächen im Bereich Oberfeldweg“	rechtswirksam
14. Änderung	„Holzhausen – Bereich östl. und westl. der Dinghartinger und Endlhauser Straße“	rechtswirksam



15. Änderung	„Großdingharting - Dorfgebiete und Grünflächen“	rechtswirksam
16. Änderung	„Straßlach – Schulstraße/Marienweg – Riedl“	eingestellt
17. Änderung	„Kleindingharting – östl. Bereich des Ortes, nördl. und südlich der Straße Vorderfeld“,	rechtswirksam
18. Änderung	Ebertshausen - östl. der Ortsverbindungstraße Ebertshausen - Holzhausen“,	rechtswirksam
19. Änderung	„Ebertshausen Teilbereich Dorfgebiet“	rechtswirksam
20. Änderung	Konzentrationszone Windenergieanlagen	eingestellt
21. Änderung	Gewerbegebiet Oberfeld-West“	eingestellt
22. Änderung	„Hailafing - östl. Waldstraße“,	rechtswirksam
23. Änderung	“Gewerbegebiet Oberfeld-West, südlich der Gewerbestraße“	rechtswirksam
24. Änderung	Holzhausen „Westlich der Keltenschanze“	rechtswirksam
25. Änderung	„Golfplatz des Golfclubs MGC Straßlach	in Aufstellung
26. Änderung	Seniorenwohnen I	eingestellt
27. Änderung	„Sondergebiet seniorengerechtes Wohnen, Tagespflege und zugehörige Einrichtungen am Marienweg“	in Aufstellung
28. Änderung	Planung eines Drogeriemarktes (Südl. 7. Änderung Oberfeld-West)	geplant
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils Großdingharting“		
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils Kleindingharting“		

Für den Bereich der nördlichen Ortsmitte Straßlachs bilden die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1983 und die Darstellung der 2. Änderung den rechtswirksamen Stand der Flächennutzungsplanung ab.



Abb. 1: Ausschnitt rechtswirksamen FNP 1983,

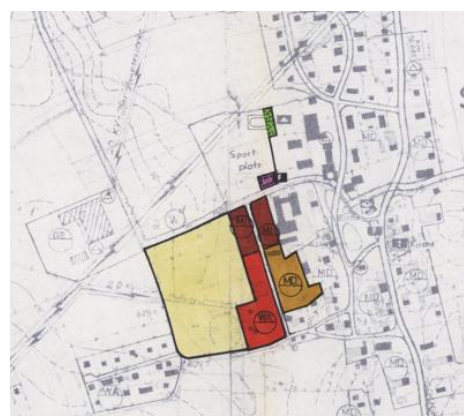


Abb. 2: 2. Änderung des FNP rechtswirksam

Zur besseren Übersicht wird für die „Bisherige Darstellung“ eine neue digitale Plangrundlage als Arbeitsplan erstellt.

Hierbei werden zusätzlich die rechtswirksamen geänderten Darstellungen der 4., der 6., der 10. und der 13. Änderung in den Arbeitsplan integriert und auf eine digitale Darstellung umgestellt.



Abb. 3:4. Änderung des FNP rechtswirksam



Abb. 4: 6. Änderung des FNP rechtswirksam



Abb. 5: 10. Änderung des FNP rechtswirksam



Abb. 6: 13. Änderung des FNP rechtswirksam

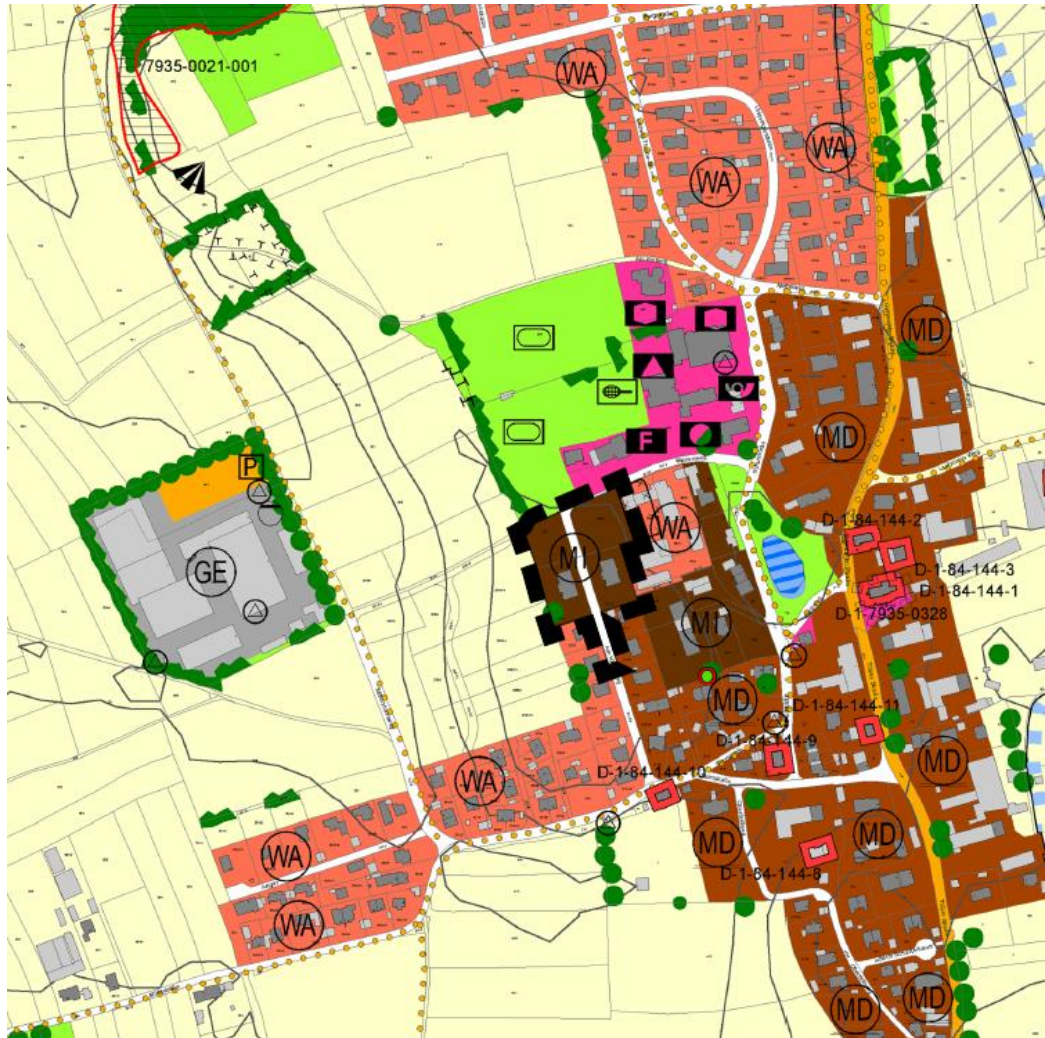


Abb. 7: Arbeitsplan – Bisherige Darstellung, ohne Maßstab mit Geltungsbereich der 29. Änderung

Da durch die lange Laufzeit, die Vielzahl an Änderungen und auch aufgrund der Änderungen der gesetzlichen Grundlagen, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht mehr ausreichend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan abbildet wird, hat sich die Gemeinde entschieden, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Vor dem Hintergrund einer transparenten Gestaltung und Formulierung der kommunalen Ziele für die Ortsentwicklung erfolgte bereits ein Diskussionsprozess zur künftigen Ortsentwicklung unter der intensiven Beteiligung der Bürger und Interessensvertreter der Gemeinde zur Abschätzung und Steuerung zukünftiger Entwicklungsüberlegungen im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird derzeit erarbeitet.



### 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Das LEP in der Fassung vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

###### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

###### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(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 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...]*

#### Berücksichtigung in der Planung

Die Bauleitplanung (FNP Änderung und Bebauungsplan) trifft bauplanungsrechtliche Regelungen für ein teilweise bereits bebauten Gebiet, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies ist im Sinne des Flächensparens.

### 3.3 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B II Siedlung und Freiraum

##### 1. Leitbild

*G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen, nach innen und über die Regionsgrenze hinaus, sollen etabliert und ausgebaut werden.*

*G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

*G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*

*Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

#### Berücksichtigung in der Planung:

Die Entwicklung einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur infolge der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch die Bauleitplanung erhalten und gefördert. Es ist eine flächensparende Bauweise mit einem weiteren Mehrfamilienhaus und einem Verwaltungsgebäude vorgesehen. Eine verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist durch die Busanbindung auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gegeben.

## **4. Ziele der Planung**

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Art der Nutzung für bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Auf eine Prüfung und Begründung des Bedarfs gemäß LEP bzw. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird deshalb verzichtet.

Nach Aufgabe der östlich benachbarten Schreinerei und Umstrukturierung des Areals in ein Wohngebiet ist es nun Ziel der Gemeinde, die Art der Nutzung auch für das westlich daran angrenzende Areal beidseits der Straße „Am Hirtenberg“ umzuwidmen.

Der Änderungsbereich umfasst zwei bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke sowie zwei noch unbebaute Grundstücke westlich und östlich „Am Hirtenberg“. Im Bereich des unbebauten Grundstücks westlich „Am Hirtenberg“ soll Wohnnutzung in Form eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden und östlich „Am Hirtenberg“ ist die Errichtung eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes (Rathaus) bzw. Räume für soziale Einrichtungen von der Gemeinde geplant. Die gut angebundene Lage in der Nähe des Ortskerns sowie die Nähe zu den wichtigen Einrichtungen der sozialen Infrastrukturen sprechen für diese Umwidmung. Die Gemeinde wird mit dieser Planung ihrem Auftrag gerecht, ihre Bevölkerung bedarfsgerecht mit Wohnraum und sozialer Infrastruktur zu versorgen.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Geänderte Darstellungen**

Der Änderungsbereich wird im Bereich des noch unbebauten Grundstücks Fl. Nr. 229 sowie im Bereich der bebauten Grundstücke Fl. Nrn. 233/11 und 233/13 als Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet.

Im Bereich des noch unbebauten Grundstücks Fl. Nr. 229/1 erfolgt die Umwidmung in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung/soziale Einrichtung“, so dass der parallel aufzustellende Bebauungsplan - 1. Änderung





Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Fläche	nicht betroffen	
Wasser	nicht betroffen	
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel bis hoch	gering bis mittel
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel bis hoch	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel bis hoch	gering
Mensch	mittel	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen werden in der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ festgesetzt.

### 5.2.2 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

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.

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da im Flächennutzungsplan lediglich ein Mischgebiet in ein Wohngebiet/ Gemeinbedarfsfläche umgewidmet wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Der ermöglichten Nachverdichtung stehen die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen ausgleichend gegenüber.

### 5.2.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können.

Beim Plangebiet handelt es sich teilweise um ein bestehendes Wohngebiet mit intensiv genutzten Gärten und eingewachsenen Gehölzstrukturen. Aufgrund der Freizeit/Gartennutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit intensiv-landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet zeitlich gestaffelt stattfinden werden. Demnach werden die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein. So könnten von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen.

Somit wird von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch den Erhalt der Bepflanzung der Privatgärten, weiterhin erfüllt werden.

### 5.3 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.

### 5.4 Alternativen

Die Gemeinde beabsichtigt die Aktivierung und gewisse Nachverdichtung und Anpassung eines bestehenden Baugebietes. Die Errichtung sowohl eines Mehrfamilienhauses als auch eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes/soziale Einrichtung in der Nähe der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schule, Jugendzentrum, Mehrzweckhalle) sind ortsplanerisch sinnvoll. Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV (nahe Bushaltestelle) angebunden.

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen.

## Anlage

Schallimmissionsprognose Anlagen- und Sportlärm, Berichtsnummer Y0613.003.01.011  
in der Fassung vom 13.06.2024, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG

Gemeinde

Straßlach-Dingharting, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hans Sienerth