Gemeinde

Straßlach-Dingharting

Lkr. München

Bebauungsplan

1. Änderung Bebauungsplan Holzhausen „Westlich der Keltenschanze“

Planung

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

Bearbeitung

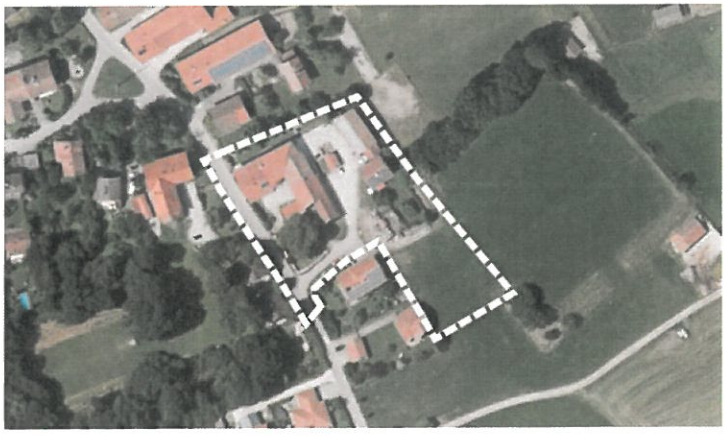
Bauer, Dörr, Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

STR 41-2-34

Datum

27.03.2019 (Satzungsbeschluss)
19.12.2018 (Entwurf)
12.09.2018 (Vorentwurf)



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Ziel der Gemeinde ist es, einen bisher im Bebauungsplan „Holzhausen" festgesetzten Bauraum zu verlagern und somit eine ortsbildprägende Linde, die südlich der bestehenden Hofstelle auf der Fl. Nr. 1379 vorhanden ist, zu erhalten.

Da diese beabsichtigte Verlagerung des Bauraums nicht über eine Genehmigung nach § 35 BauGB realisiert werden kann, weil die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes) als „Fläche für die Landwirtschaft" als öffentlicher Belang dem entgegen steht, hat die Gemeinde Straßlach-Dingharting die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Holzhausen für eine Teilfläche der Fl. Nr.1379, Gemarkung Holzhausen im Parallelverfahren mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden und Kultur und Sachgüter.

Schutzgut Boden
Durch Überbauung und Versiegelung gehen wichtige Funktionen des Bodens wie Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser und Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber schädlichen Einträgen verloren. Bauliche Veränderungen sind in diesem Bereich sind für das Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit. Die Eingriffe in Naturhaushalt und das Schutzgut Boden werden durch eine enge räumliche Eingrenzung des Baulandes und die Festsetzung von Grünflächen minimiert. Die verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch eine Ausgleichsfläche von voraussichtlich 0,02 ha bis 0,04 ha, kompensiert. Als Ausgleichsfläche steht eine Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting zur Verfügung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter
Östlich grenzt das Bodendenkmal Nr. D-1-8035-0021 (Keltenschanze) an den Änderungsbereich an. Zudem befindet sich dieser im Nahbereich zur denkmalgeschützten katholischen Filialkirche „St. Martin" (D-1-84-144-33), zum Bauernhaus „Beim Schmied" (D-1-84-144-34), zum ehemaligen „Gschlössl" (D-1-84-144-35) und zum ehemaligen Kleinbauernhaus „Beim Häusler" (D-1-84-144-36). Die Eingriffe in das Schutzgut Kultur und Sachgüter werden durch die Freihaltung des angrenzenden Bodendenkmals von Bebauung und ausreichende Abstände (keine Verbauung von Sichtbeziehungen) zu den Baudenkmälern minimiert.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzhausen" wurde gleichzeitig die 24. Änderung des Flächennutzungsplans des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, in der Begründung auf die besonderen Schutzbestimmungen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) hinzuweisen. Die Hinweise wurden in den Planunterlagen ergänzt.

- Das Landratsamt München hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen sowie im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB redaktionelle Hinweise gegeben, die in den Planunterlagen ergänzt wurden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Um die ortsbildprägende Linde südlich der bestehenden Hofstelle auf der Fl.nr. 1379 zu erhalten, ist eine Verlagerung des Bauraums, der im Bebauungsplan Holzhausen im Süden festgesetzt ist, erforderlich. Das Flurgrundstück lässt innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes keine Verlagerung dieses Bauraums zu.

Somit kommt nur eine Verlagerung in den derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich in Frage. Durch die Verlagerung des Bauraums soll keine Erhöhung bestehenden Baurechts erfolgen.

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den 12. April 2019

.....

Erster Bürgermeister Hans Sienerth