Gemeinde

Straßlach-Dingharting

Lkr. München

Flächennutzungsplan

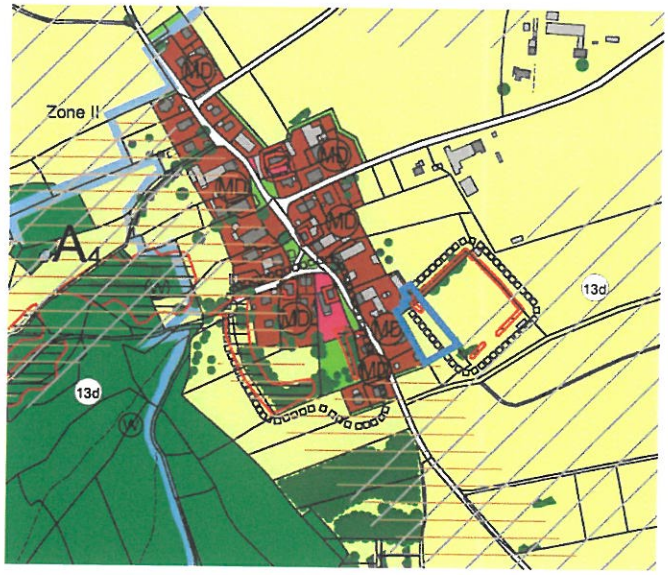
24. Änderung des Flächennutzungsplans Holzhausen „Westlich der Keltenschanze“

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 1-31 Bearbeiter: Bauer/Dörr/Knözinger

Plandatum 27.03.2019



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2.1 Flächennutzungsplan 3

2.2 Gemeinderatsbeschluss 6

3. Plangebiet 7

4. Planinhalte 7

4.1 Geänderte Darstellungen 8

4.2 Landschaftsplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 9

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung 12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt im Ortsteil Holzhausen den Flächennutzungsplan im Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1379, Gemarkung Holzhausen zu ändern.

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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Holzhausen für eine Teilfläche der Fl. Nr.1379, Gemarkung Holzhausen beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

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

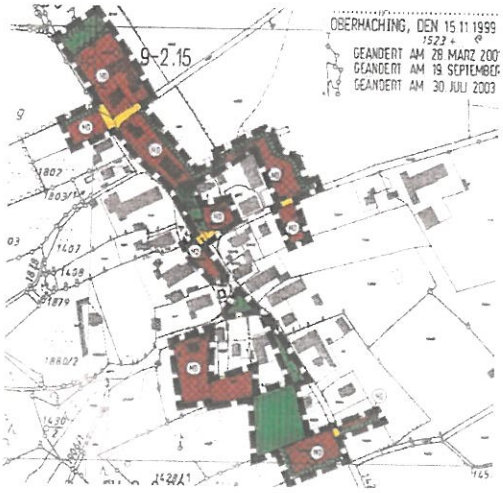
In der Folgezeit wurden zwei Berichtigungen und 22 Änderungsverfahren durchgeführt, davon wurden 17 Änderungen rechtswirksam, 4 Änderungsverfahren wurden nicht weitergeführt und ein Verfahren ist noch in Aufstellung.

1. Änderung	„Straßlach – Frundsbergstraße WR"	eingestellt
2. Änderung	„Straßlach – Feuerwehr, Sport sowie Bereich östl. und westl. Am Hirtenberg"	rechtwirksam
3. Änderung	„Straßlach – Reines Wohnen westliche Hugo-Hoffmann-Straße"	rechtwirksam
4. Änderung	„Straßlach – Gewerbegebiet Mitterstraßweg	rechtwirksam
5. Änderung		eingestellt
6. Änderung	„Dorf- und Wohngebiete in Straßlach und Großdingharting",	rechtwirksam
7. Änderung	Bereiche zum Schutz und der Eigenart der Landschaft",	rechtwirksam
8. Änderung	„Straßlach – Reines Wohnen südlich Hugo-Hoffmann-Straße",	rechtwirksam
9. Änderung	„Übernahme der Darstellungen aus dem Landschaftsplan, Grünflächen, Gewerbegebiet Oberfeld-West, Allg. Wohngebiet"	rechtwirksam
10. Änderung	„Straßlach – Allgemeines Wohngebiet nördl. Mühlstraße und östl. Mitterstraßweg",	rechtwirksam

11. Änderung	„Großdingharting - Allgemeines Wohngebiet nördl. Deigstetten-er“ Straße“	rechtwirksam
12. Änderung	„Straßlach – Allgemeines Wohngebiet im Bereich westl. Frankenstraße und Standort Mobilfunksendemast“,	rechtwirksam
13. Änderung	„Straßlach -Dorfgebietsflächen im Bereich Oberfeldweg“	rechtwirksam
14. Änderung	„Holzhausen – Bereich östl. und westl. der Dinghartinger und Endlhauser Straße“	rechtwirksam
15. Änderung	„Großdingharting - Dorfgebiete und Grünflächen“	rechtwirksam
16. Änderung	„Straßlach – Schulstraße/Marienweg – Riedl“	eingestellt
17. Änderung	„Kleindingharting – östl. Bereich des Ortes, nördl. und südlich der Straße Vorderfeld“,	rechtwirksam
18. Änderung	Ebertshausen - östl. der Ortsverbindungstraße Ebertshausen - Holzhausen“,	rechtwirksam
19. Änderung	„Ebertshausen Teilbereich Dorfgebiet“	rechtwirksam
20. Änderung	Konzentrationszone Windenergieanlagen	eingestellt
21. Änderung	Gewerbegebiet Oberfeld-West“	eingestellt
22. Änderung	„Hailafing - östl. Waldstraße“,	rechtwirksam
23. Änderung	„Golfplatz des Golfclubs MGC Straßlach	in Aufstellung
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils Großdingharting“		
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteils Kleindingharting“		

Für den Ortsteil Holzhausen bilden die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1983 und die Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes den rechtwirksamen Stand der Flächennutzungsplanung ab.





Zur besseren Übersicht wird für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Holzhausen eine neue Plangrundlage als Arbeitsplan erstellt.

Hierbei wird die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1983 und die Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine digitale Darstellung umgestellt und in Bezug auf die nachrichtlichen Übernahmen (z.B. Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Biotope etc.) aktualisiert.

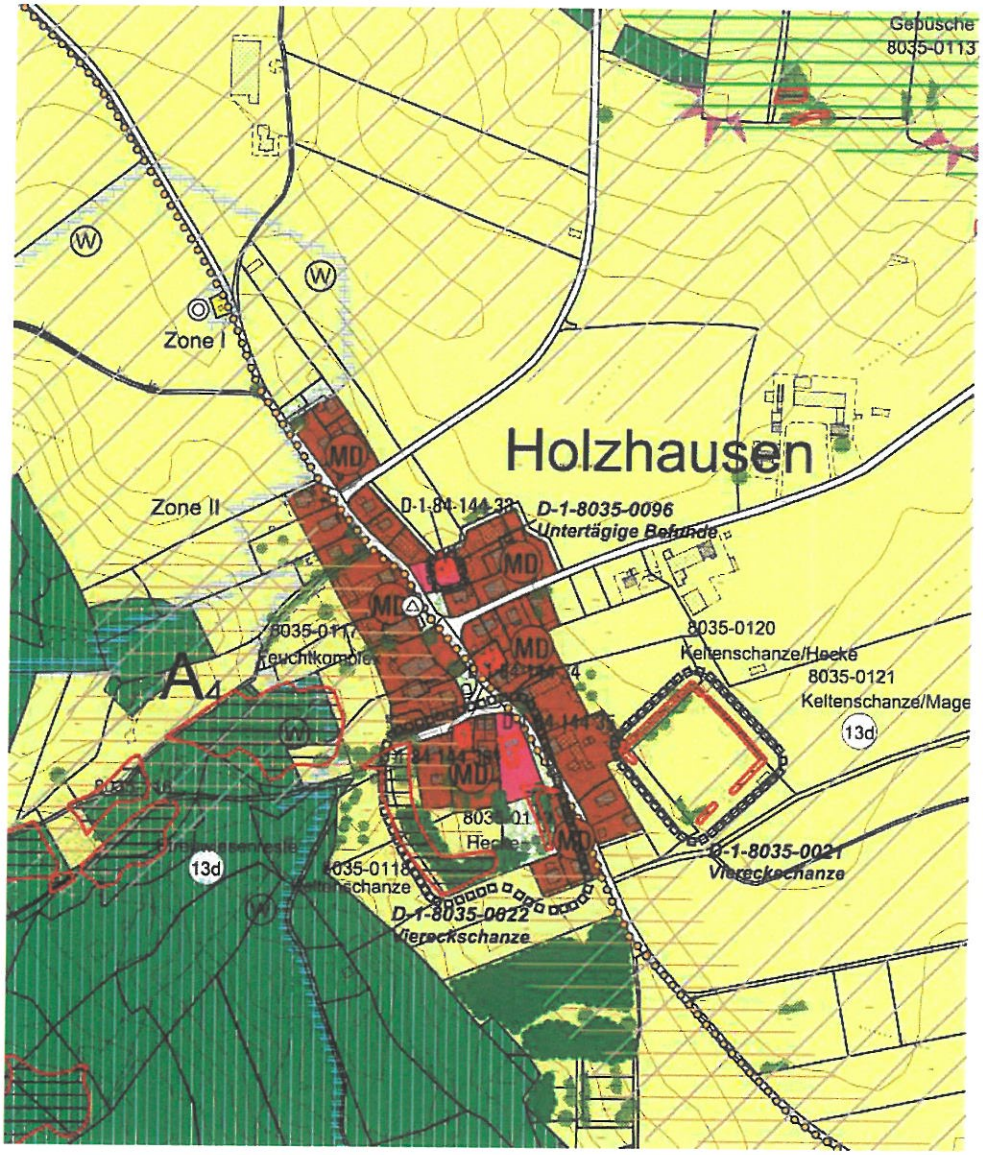


Abb. 1 Arbeitsplan - Digitale Darstellung der rechtswirksamen Darstellung für den Ortsteil Holzhausen mit Umgebung inkl. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen, ohne Maßstab

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 künfti-

gen 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.

2.2 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Straßlach-Dingharting hat am 25.06.2018 beschlossen, die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der 1. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Holzhausen für den Teilbereich *„westlich der Keltenschanze"* durchzuführen.

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

3. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Ortes Holzhausen und umfasst den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 1379, der bislang im planungsrechtlichen Außenbereich liegt. Der westliche Teilbereich des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt.
Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,23 ha.

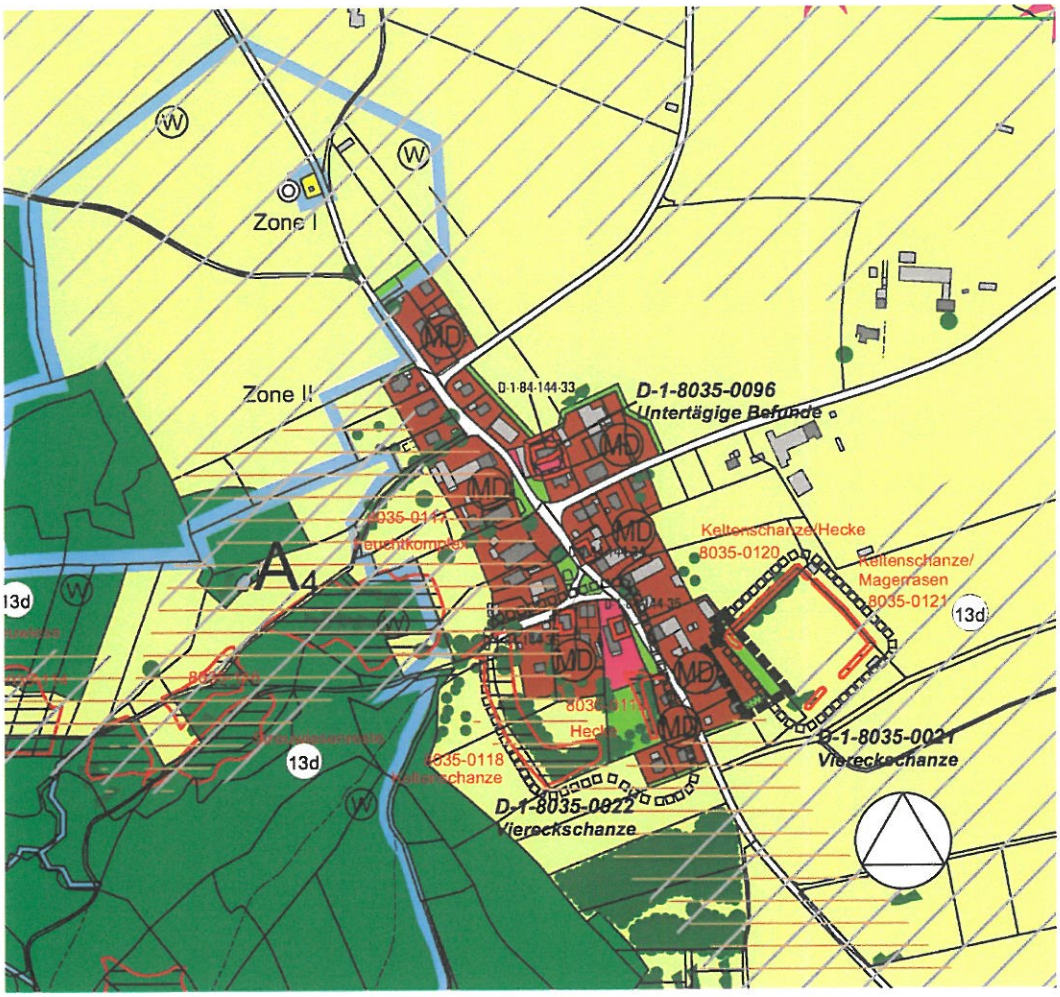


Abb. 2 Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Im Osten grenzt der Änderungsbereich an das Bodendenkmal „Keltenschanze“ (Viereckschanze der späten Latènezeit), Aktennummer: D-1-8035-0021 an.
Schräg gegenüber der Endlhausener Straße befindet sich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche das schuleigene Schullandheim des Rupprecht-Gymnasiums mit Übernachtungsmöglichkeiten für 33 Schüler und max. 4 Lehrer. Das Gebäude, der Parkplatz, die Spielwiese und der Bolzplatz wird nur von anwesenden Schüler und ihrer Betreuer genutzt, eine Wochenendbelegung oder Ferienbelegung des Gebäudes findet nicht statt. Unzulässige Lärmeinwirkungen für die neue entstehende Wohnbebauung im Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

4. Planinhalte

4.1 Geänderte Darstellungen

Der Änderungsbereich (Teilbereich des Grundstück Fl. Nr. 1379) ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensive Grünlandnutzung).

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung geändert und ein ca. 0,10 ha großes Dorfgebiet (MD) neu dargestellt, um die Verlagerung eines im Bebauungsplan festgesetzten Bauraums zu ermöglichen.

Zudem wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen von 0,02 ha neu dargestellt. Diese Fläche soll der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben dienen. Ziel ist es, auf dieser Ausgleichsfläche aus Intensivgrünland einen extensiv genutzten Streuobstbestand zu entwickeln.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine ca. 0,11 ha große Grünfläche neu dargestellt bzw. MD in Grünfläche umgewidmet, um das im Osten angrenzende Bodendenkmal Nr. D-1-8035-0021 (Keltenschanze) und auch das angrenzende Biotop auch künftig von Bebauung frei zu halten.



Abb. 3 24. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

4.2 Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmäler im Bereich des Ortsteils Holzhausen

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler im Bereich des Ortsteils Holzhausen aktualisiert und in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan übernommen und beschriftet (§ 5 Abs. 1 BauGB).
Im Bereich des Ortes Holzhausen liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

- D-1-8035-0022: Viereckschanze der späten Latènezeit mit zugehöriger Außensiedlung sowie Körpergräber der mittleren Latènezeit oder des frühen Mittelalters.
- D-1-8035-0021: Viereckschanze der späten Latènezeit (Keltenschanze)
- D-1-8035-0096: Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Martin in Holzhausen und ihres Vorgängerbaus.

Die oben genannten Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

4.3 Landschaftsplanung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.3.1 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Übergang zwischen den geplanten Bauflächen (Dorfgebiet) und dem angrenzenden Bodendenkmal Nr. D-1-8035-0021 (Keltenschanze) wird eine Grünfläche neu dargestellt. Im Bereich der Grünfläche ist zum Schutz des Bodendenkmals keine Bebauung vorgesehen. Die Grünfläche fungiert zudem als Pufferfläche zwischen dem geplanten Baugrundstück und den biotopkartierten Flächen östlich des Änderungsbereiches.

4.3.2 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.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch die geplante Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich geschaffen. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, für die auf Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festzusetzen sind.

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 dienen der Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung" (BayLfU 2001) und 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 der gesamte Geltungsbereich der Änderung abzüglich des bestehenden Dorfgebietes und abzüglich der geplanten Grünfläche gewertet. Es handelt sich um etwa 0,1 ha Intensivgrünland und kleinflächige Lagerflächen.

Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche (gelb umrandet):



Abb. 4 Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 20, 2015 gelb umrandet der Geltungsbereichs der 24.Änderung des FNPs / Eingriffsfläche

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:

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe minimiert durch die enge räumliche Eingrenzung des geplanten Baulandes, die Darstellung von Grünflächen im sensiblen Übergangsbereich zum Bodendenkmal „Keltenschanze" und biotopkartierten Flächen sowie die Darstellung eines ortsbildprägenden Baumes zum Erhalt.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) verringert werden.

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versieglung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bedarf an Ausgleichsfläche nur überschlägig ermittelt werden, da das Maß der Nutzung und die damit verbundene Intensität des Eingriffs erst auf Ebene der Bebauungsplanung bestimmt wird. 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)

Je nach Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit vom Umfang der eingriffsminimierenden Maßnahmen ist die Überbauung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einem Faktor zwischen 0,2 bis 0,6 zu kompensieren (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche).

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)	unbestimmter Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ ≤ 0,35 oder > 0,35	
Fläche: 0,1 ha	Kompensationsfaktor: 0,2 Kompensationsfaktor: 0,6	0,1 ha x 0,2 = **0,02 ha** 0,1 ha x 0,6 = **0,06 ha**

Zur Kompensation des Eingriffs ist voraussichtlich eine **Ausgleichsfläche von 0,02 ha bis 0,06 ha** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierfür steht eine Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting zur Verfügung. Es handelt sich dabei um Intensivgrünland in Angrenzung zum bestehenden Ortsrand und weiteren als Grünland bewirtschafteten Flächen. Für die Landwirtschaft ist die Fläche lediglich von untergeordneter Bedeutung. Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung wird sie als absolutes Grünland charakterisiert.

4.3.3 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.

4.4 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.

Gemeinde Straßlach-Dingharting, den 28. März 2019

.....

Erster Bürgermeister Hans Sienerth