30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Straßlach-Dingharting

- „Talfeld-Nord“, Großdingharting -

- Begründung -

Gemeinde Straßlach-Dingharting
Schulstraße 21
82064 Straßlach

Tel. 08170/9300-0 Fax 08170/9300-846
E-Mail: rathaus@strasslach.de
Internet: www.strasslach-dingharting.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 29.10.2025
Geändert am: 25.02.2026
Geändert am: 22.04.2026

Inhalt

1. Plangebiet 1

2. Planwerk 1

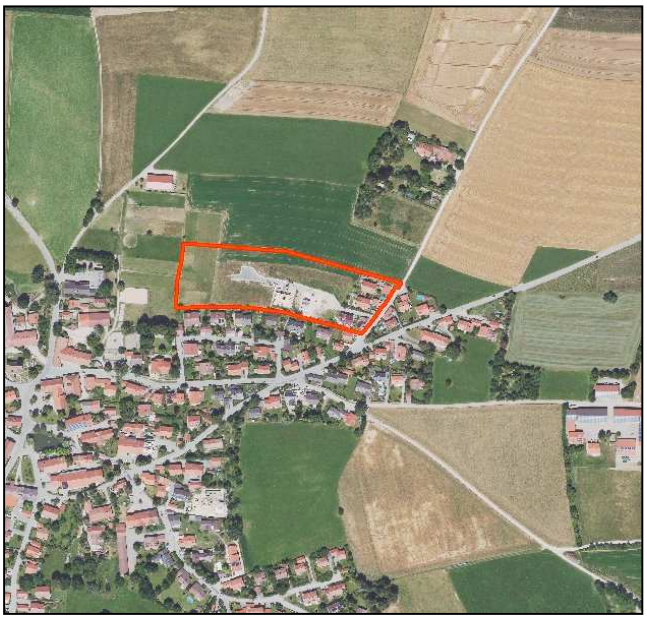
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 1

4. Anlass der Planänderung 4

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 5

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen, am nordöstlichen Ortrand von Großdingharting gelegenen Teilbereich. Im Süden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete an bzw. im Südosten die Pfarrer-Kohlhauf-Straße, welche der Erschließung des Baugebietes Talfeld-Nord dient. Im Norden und Westen sind landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zu verzeichnen.
Das Plangebiet selbst ist aktuell weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,20 ha und umfasst die Plangebiete der Bebauungspläne „Talfeld-Nord“, Großdingharting und „Talfeld-Nord, Großdingharting - 1. Änderung und Erweiterung“ sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Großdingharting“, jeweils Gemeinde Straßlach-Dingharting.



Orthophoto des Plangebietes; rote Linie: Plangebiet der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Straßlach-Dingharting

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Planwerk

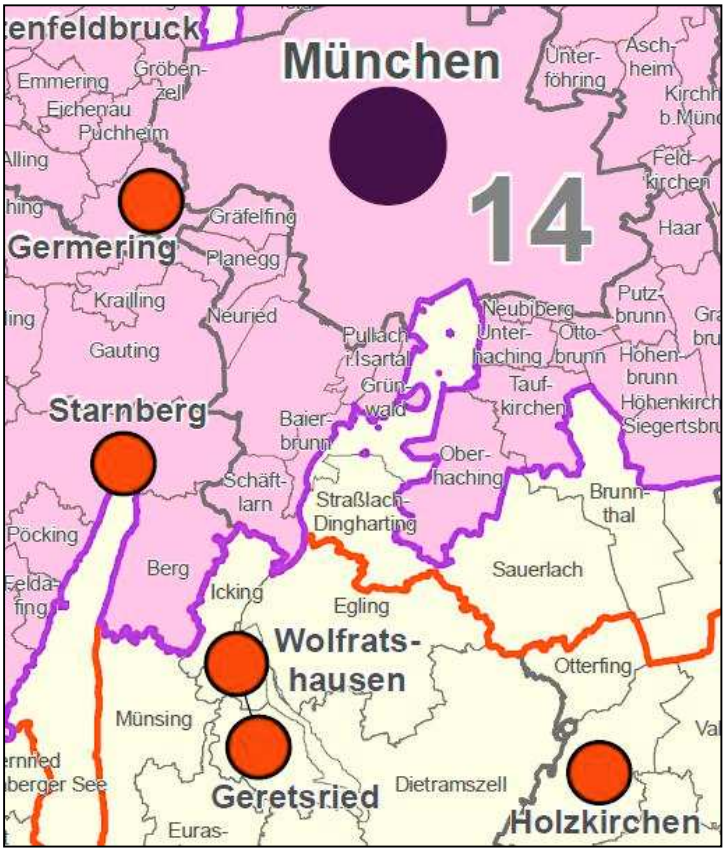
Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert 2023

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm 2023 im allgemeinen ländlichen Raum an der südlichen Gebietsgrenze der Region 14 „München“. Die als Met-

ropole ausgewiesene Landeshauptstadt München sowie das Mittelzentrum Starnberg liegen ca. 20 km entfernt, die Stadt Wolfratshausen, die ein gemeinsames Mittelzentrum mit der Stadt Geretsried bildet, ca. 15 km. Die Bereiche nördlich, westlich und östlich der Gemeinde Straßlach-Dingharting sind als Verdichtungsraum ausgewiesen.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023

Im Hinblick auf die mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebten Nutzungen sind im Besonderen folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 von Bedeutung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen
(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) Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung
(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.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstand erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023)

3.2 Regionalplan München

Insbesondere folgende der im Regionalplan München fixierten Grundsätze und Ziele sind in Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen relevant.

<u>B II Siedlung und Freiraum</u>

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Z. 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

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.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, da. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.2 Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

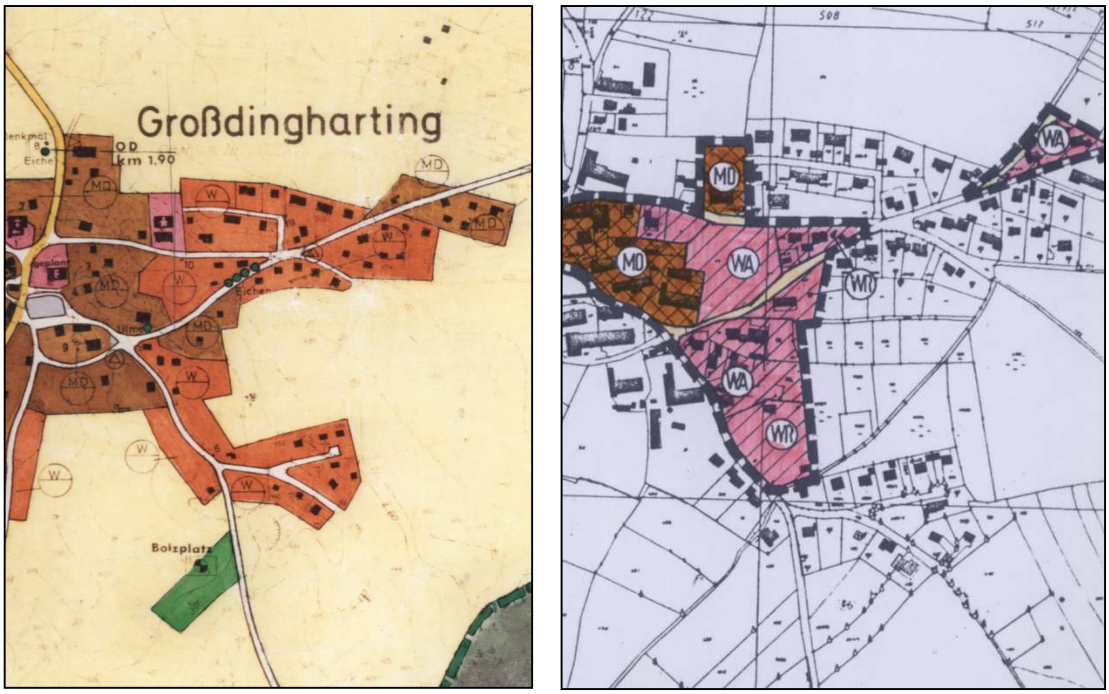
Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischluft-transportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

(Auszug aus dem Regionalplan München, 2019)

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983, welcher für den Bereich Großdingharting geändert wurde (6. Änderung, rechtswirksam seit 16.10.1998). Das Plangebiet selbst ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ebenso die nördlich angrenzenden Bereiche. Südlich und östlich folgen als Wohngebiete dargestellte Bereiche, westlich grenzt ein Dorfgebiet an.



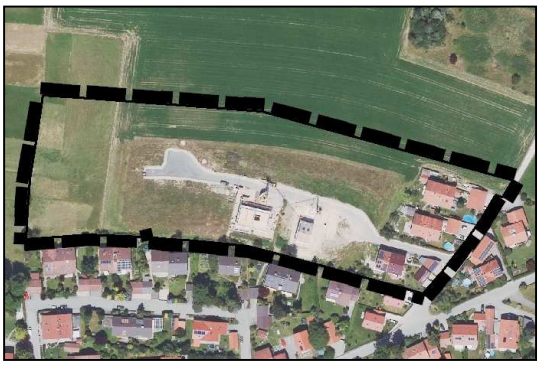
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting sowie aus der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Talfeld-Nord“, Großdingharting

4. Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Wohngebiete im Norden von Großdingharting zu schaffen und damit dem bestehenden hohen Wohnraumbedarf der ortsansäs-

sigen Bewohner Rechnung zu tragen. Gemäß dem Potenzialflächenkataster der Gemeinde Straßlach-Dingharting (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand: 07/22) sind in Großdingharting zwar Baulücken im beplanten Innenbereich vorhanden. Mit 0,7 ha Baulücken (0,4 ha Wohnbauflächen und 0,3 ha Dorfgebietsflächen) besitzt Großdingharting jedoch im Vergleich mit den weiteren Ortsteilen der Gemeinde gemäß den Ergebnissen des Potenzialflächenkatasters das geringste Flächenpotential. Im Potenzialflächenkataster ist bezüglich des Flächenbedarfs zudem folgendes Fazit gezogen: „Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, ist daher weiterhin neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich. (aus: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (07/22), Potenzialflächenkataster der Gemeinde Straßlach-Dingharting). Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünfläche bringt zugleich die beabsichtigte Eingrünung der Bauflächen zum Ausdruck.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	**Planung**
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Großdingharting im Übergang von bebauten Bereichen zu offener Flur. Im Süden und Osten grenzen bestehende Siedlungsflächen an, im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.	Die Fläche wird als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt, um das in Teilen bereits bestehende Baugebiet planerisch nachzuvollziehen und nach Norden zu erweitern und damit dem nachgewiesenen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung tragen zu können. Die dargestellte Grünfläche bringt die beabsichtigte Eingrünung der Bauflächen zum Ausdruck.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Umfeld sind bereits allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete ausgewiesen.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Das Plangebiet ist weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten sind in einem schmalen Streifen, der von dem östlich angrenzenden Gemeindeweg abzweigt, Nebenflächen (Lagerflächen, Nebengebäude, Gartenbereiche), die den südlich angrenzenden Wohngebäuden zuzuordnen sind, zu verzeichnen. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die Auswirkungen auf Flächen mit geringer Bedeutung für Flora und Fauna beschränken, so dass die Auswirkungen der Bebauung auch unter Berücksichtigung der geplanten Grünfläche auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering sein werden.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist durch rißzeitliche Moränen geprägt (dGK 25). Es herrschen Braunerden und Parabraunerden, welche sich aus kiesführendem Lehm über Sandkies ausbildeten, vor (ÜBK 25). Aufgrund der Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt bzw. beseitigt (keine bis mittlere Bedeutung). Im Plangebiet sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass das Grundwasser oberflächenfern ansteht. Auch die Vegetation deutet nicht auf hohe Grundwasserstände hin. In den Hochwassergefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt ist das Plangebiet weder als gefährdeter noch als wassersensibler Bereich erfasst (mittlere Bedeutung). Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.	Mit Realisierung der Planung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Versiegelung und Nutzungsänderung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Positiv wirkt sich die geplante Grünfläche auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes aus.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Lage zwischen bestehenden Siedlungsflächen im Süden und Osten sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, welche sich im Westen und Norden fortsetzt, geprägt. Das Plangebiet weist keine gliedernden oder strukturierenden Elemente, wie z. B. Gehölze oder Einzelbäume auf, ihm kommt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Ebenso ist dem Plangebiet keine Bedeutung für die Erholung beizumessen.	Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändert, wobei dieses aufgrund der im Umfeld vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorbelastet ist und keine strukturierenden Elemente beseitigt werden. Im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung sind grünordnerische Konzepte zu verankern, welche eine Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung sicherstellen und zugleich den Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur gestalten. Die dargestellte Grünfläche bringt die geplante Einbindung der Bauflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu. Die von der Planung betroffenen Grünlandflächen weisen eine Grünlandzahl von 57 auf, die durchschnittliche Grünlandzahl des Landkreises München liegt bei 48. Die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes ist bereits vorgezeichnet.	Die landwirtschaftliche Produktionsfläche, deren Grünlandzahl über dem Durchschnittswert des Landkreises München liegt, wird zugunsten von Wohnbauflächen aufgegeben und damit der bestehenden Nachfrage an Wohnraum Rechnung getragen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden. Die geplante Wohnnutzung weist zu den im Westen bestehenden, bestandsgeschützten Nutzungen einen vergleichbaren Abstand auf, wie die bereits bestehende Wohnnutzung, so dass nicht davon auszugehen ist, dass durch das erweiterte Wohngebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden. Gleiches gilt in Bezug auf die im Norden vorhandene im Jahr 2011 genehmigte Berge- und Maschinenhalle. In ihr werden ausschließlich Strohballen, Hackschnitzel und größere Maschinen gelagert. Eine Hackschnitzelaufbereitung, Getreidetrocknung oder ähnliches findet vor Ort nicht statt.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass Flächen in Anspruch genommen werden, welche an eine bestehende Bebauung anbinden. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen. Zugleich beschränkt sich die Bebauung auf Flächen, denen im Bestand in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beizumessen ist.	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung, die Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Siedlungsflächen zu schaffen und damit dem Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha) Empfehlung für die Kompensation	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,2 ha, wobei ca.1,13 ha als Eingriffsfläche zu werten sind. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Talfeld Nord“, Großdingharting mit 17.354 Wertpunkten berechnet. Ihm wird auf einer 2.170 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2102, Gemarkung Dingharting durch Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland Rechnung getragen. Die Ausgleichsfläche wird durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan und Ausgleichsplan verankert.	

	Bestand	Planung
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen: - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Gemeinde Straßlach-Dingharting: Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting - Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Stand: 07/22: Potenzialflächenkataster der Gemeinde Straßlach-Dingharting	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen im Norden von Großdingharting die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Siedlungsflächen geschaffen und durch Darstellung einer Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung dem bestehenden Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen und zugleich die Einbindung der Bauflächen planerisch vorbereitet werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die teilweise Neuversiegelung und Nutzungsänderung des bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die keine strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume aufweist zu werten. Obwohl bereits bei der Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen wurde, indem Flächen in Anspruch genommen werden, welche an eine bestehende Bebauung anschließen und somit der Zersiedelung entgegen gewirkt wird und zudem nur Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind, verbleiben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind. Neben dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, von versickerungsfähigen Böden und von Kaltluftentstehungsfläche sind dies Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Talfeld Nord“, Großdingharting mit 17.354 Wertpunkten berechnet. Ihm wird auf einer 2.170 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2102, Gemarkung Dingharting durch Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland Rechnung getragen. Die Ausgleichsfläche wird durch Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan und Ausgleichsplan verankert.	

Straßlach-Dingharting, den _____

Hans Sienerth
1. Bürgermeister (Siegel)

U. Wellhöfer

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger