

Gemeinde	Erdweg Lkr. Dachau
Flächennutzungsplan	17. Änderung
Grünordnung	Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Margarethe Waubke Stöberlstraße 33 80687 München
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	ERW 1-31 Bearbeiter: Goetz, Pfanmüller
Plandatum	22.01.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Änderung	3
2.	Stand der Flächennutzungsplanung	3
3.	Bedarfssituation und Standort	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.1	Landesentwicklungsprogramm 2018	3
4.2	Regionalplan	4
4.3	Bodenschutz	4
4.4	ABSP Landkreis Dachau von 2005	5
5.	Lage, Nutzung der Fläche und umgebende Nutzungen.....	6
6.	Flächennutzungsplan.....	6
7.	Planänderung.....	7
8.	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	7
9.	Klimaschutz, Klimaanpassung	7
10.	Alternativen.....	8

1. Anlass und Ziel der Änderung

Anlass der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Gemeinde, auf dem Gelände eines ehemaligen Reiterhofes in Unterweikertshofen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal als Mischgebiet dargestellt. Da eine Wohnbebauung beabsichtigt ist, widerspricht das Vorhaben der gegenwärtigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet. Auf dem Gelände befindet sich derzeit neben Satall- und Lagergebäuden das Heizhaus einer Hackschnitzelheizung. Diese versorgt das östlich gelegene Schloss versorgt. Die Heizung soll an den Ortsrand neben dem Schloss verlagert werden, um mögliche Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Für den neuen Standort soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden.

2. Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Erdweg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid des Landratsamtes Dachau am 15.02.2006 genehmigt und am 12.07.2006 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde bisher 15-mal geändert. Die 16. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

3. Bedarfssituation und Standort

Das Gelände des ehemaligen Reiterhof liegt am südlichen Ortsrand von Unterweikertshofen. Mit der Umnutzung der Fläche von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet, kann der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, ohne neue Flächen am Ortsrand auszuweisen.

Mit dem Sondergebiet für die Hackschnitzelanlage werden Grünflächen am Ortsrand überplant. Aufgrund der Emissionen durch die Hackschnitzelheizung wird ein Standort im Ort als nicht zielführend erachtet.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2018

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.2018 stellt die Gemeinde Erdweg als allgemeinen ländlichen Raum dar.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtliche raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1).

3 Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichti-

gung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch die Umwandlung von Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen werden Potenziale der Innenentwicklung genutzt.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region München (RP 14) stellt Unterweikertshofen als allgemeinen ländlichen Raum dar.

Das Plangebiet ist außerdem Bestandteil der Biotopachse Glonntal.

Folgende Ziele und Grundsätze treffen auf das Vorhaben zu:

B II Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G1.2).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.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 4.1).

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung.

Durch die Umnutzung vorhandener Siedlungsflächen wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung erreicht. Der Überschwemmungsbereich der Glonn ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan sind nicht mehr zutreffend.

4.3 Bodenschutz

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird im Änderungsbereich 1 Flächen für Mischgebiet und Grünstreifen in Wohnbauflächen umgewandelt. Dadurch ist keine Neuausweisung von bisher unbebauten Flächen erforderlich.

Mit dem Änderungsbereich 2 werden bisher unbebauten Flächen am Ortsrand als Sondergebiet ausgewiesen.

4.4 ABSP Landkreis Dachau von 2005

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Wahrung des Offenlandcharakters in Niedermoorgebieten, in Wiesenbrüteregebieten des Palsweiser Moos und im Glonn

Glonn

- *Wiederherstellen der strukturellen Vielfalt durch Rückbau von Uferbefestigungen und Zulassen der natürlichen Dynamik (Uferanrisse, Anlandungen ect.)*
- *Herstellung der Durchlässigkeit im Gewässerverlauf im Bereich von Querbauwerken (Rückbau, Umgehungsgerinne)*
- *Streckenweise Etablierung gehölzbestockter Uferstreifen außerhalb 13d-kartierter Flächen*
- *Verbesserung der Wasserqualität durch Ausweisen mindestens 20 m breiter Uferstreifen und durch Extensivierung der Nutzung in der Flussaue, insbesondere entlang zuführender Bäche und Gräben Zielarten (Beispiele).*

Erhaltung vnd Verbesserung der Feuchtbioptope und Verbesserung des Biotopverbundes im Glonn

- *Wiederherstellung eines gebietstypischen Wasserhaushalts*
- *Erhalt eines durchgängigen Grünlandbestandes und Förderung einer extensiven Nutzung*
- *Extensivierung der Bewirtschaftung artenarmer Grünlandflächen, Optimierung/Ausdehnung von Feuchtwiesen auf Nassstandorten*
- *Zulassen/fördern zeitweilig Brachliegender Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben*
- *Offenhaltung/Pflege der Streuwiesen (Weichser Moos, Arnbacher Moos) unter Beachtung wertgebender Heuschrecken und Mollusken, Zurückdrängen von verbuschung und expansiven Neophytenbewuchs*
- *Schutz offener Feuchtlebensräume vor Überbauung und Verzicht auf Aufforstungen*

Zielarten (Beispiele):; P: Dactylorhiza majalis, Succisa pratensis, Trollius europaeus, V: Großer Brachvogel, M: Vertigo angustior, V. antivertigo, Nesovitrea petronella

5. Lage, Nutzung der Fläche und umgebende Nutzungen



Abb. 1 Luftbild mit Lage der 17. Änderung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

Die Änderungsbereiche liegen im Nordosten von Unterweikertshofen in der Nähe des Schlosses. Der Änderungsbereich 1 liegt westlich des Schlosses und ist bebaut. Es handelt sich um die ehemalige Stallanlage mit Reithalle des Schlosses. Im Winter findet hier der Weihnachtsmarkt statt. Auf dem Gelände befindet sich die Hack-schnitzelheizanlage des Schlosses.

Der Änderungsbereich 2 ist gegenwärtig eine Grünfläche östlich des Schlosses.

6. Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 größtenteils als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Westen befindet sich ein Grünstreifen mit Bachöffnung. Zudem sind zahlreiche Bäume dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs grenzen der Überschwemmungsbereich der Glonn und ein geplantes Landschaftsschutzgebiet an.

Der Änderungsbereich 2 ist als Grünfläche dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 17. Änderung, ohne Maßstab

7. Planänderung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Mischgebietsfläche und der Grünstreifen künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehenden Bäume werden übernommen. Der Überschwemmungsbereich der Glonn wurde 2007 neu ermittelt. Der Änderungsbereich liegt nicht mehr im Überschwemmungsbereich der Glonn. Auf die Darstellung des Überschwemmungsbereichs im Änderungsbereich 1 wird verzichtet.

Der Änderungsbereich 2 wird künftig als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung Heizhaus dargestellt.

8. Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

8.1.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Im Umweltbericht (Teil B) wird im Kapitel 6 die Eingriffsregelung beschreiben. Für die Umwandlung von Grünflächen in Siedlungsflächen ist ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Die Höhe des Ausgleiches, sowie geeignete Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt.

8.1.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft. Es liegen Gutachten über das potentielle Vorkommen von Fledermäusen, Höhlen- und Gebäudebrütern vor.

9. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnah-

men, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Lage am Ortsrand Erhalt der Fläche für Sukzession und der Wasserflächen im Süden. Ausreichend Luftaustauschbeziehung mit freier Landschaft
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bebauungsplan
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Anschluss der Wohnbauflächen an die Hackschnitzelanlage (Änderungsbereich 2)
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Anschluss an den ÖPNV

10. Alternativen

Standortalternativen wurden nur für den Änderungsbereich 2 (Heizhaus der Hackschnitzelheizung) geprüft. Dabei wurde ein Standort im Norden des Änderungsbereichs 1 aufgrund der Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung und dem Lieferverkehr verworfen. Der Standort beim Schloss ist im Hinblick auf die Emissionen geeigneter. Für den Änderungsbereich 1 ergeben sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Standortalternativen.

Gemeinde

Erdweg, den

.....
Christian Blatt, Erster Bürgermeister