

## Gemeinde Gauting / Ortsteil Unterbrunn

### 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den südlichen Ortsrand von Unterbrunn

#### Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
9. Flächennutzungsplanänderung



Allgemeines Wohngebiet



Ortsrandeingrünung



Alleebaumpflanzung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches:



Reines Wohngebiet



Dorfgebiet

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Gauting am 21.07.1998 gefasst und am 30.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zur 9. Flächennutzungsplanänderung einschließlich Erläuterungsbericht i.d.F. vom 26.10.1999 hat am 02.12.1999 stattgefunden; die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.11.1999.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 26.10.1999 einschließlich Erläuterungsbericht i.d.F. vom 26.10.1999 hat in der Zeit vom 07.12.1999 bis einschließlich 03.01.2000 stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung zum Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F vom 28.03.2000 einschl. Erläuterungsbericht i.d.F. vom 28.03.2000 hat in der Zeit vom 05.06.2000 bis einschl. 04.07.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB), die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.05.2000.

Die erneute öffentliche Auslegung der 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 22.08.2000 einschl. Erläuterungsbericht i.d.F. vom 22.08.2000 hat in der Zeit vom 14.09.2000 bis einschl. 28.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB), die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte 05.09.2000.

Der Beschluss zur Teilung des Plangebiets (Teile A und B) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gauting am 24.01.2006 gefasst.

Der Feststellungsbeschluss zur 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 24.01.2006 einschließlich Erläuterungsbericht i.d.F. vom 24.01.2006 (Teil A) wurde vom Gemeinderat am 30.05.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 30.05.2006 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting für den südlichen Ortsrand von Unterbrunn (Teil A) und zur Fortführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für beide Teile des Plangebietes wurde vom Gemeinderat am 07.12.2006 gefasst.

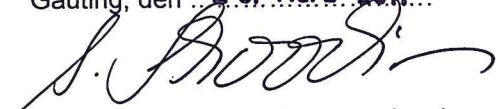
Die erneute öffentliche Auslegung der 9. Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 17.11.2009 hat in der Zeit vom 28.12.2009 bis einschl. 29.01.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss zur 9. Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 17.11.2009 wurde vom Gemeinderat am 18.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Gauting, den 23. März 2011

  
Brigitte Servatius, 1. Bürgermeisterin

2) Die Regierung von Oberbayern hat die 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 18.05.2010 mit Bescheid vom 23.11.10 Az. 34.1-4621-STA gem. § 6 Abs. 1 bis 4 BauGB genehmigt. 3108



Siegel

 Dr. Mühbauer

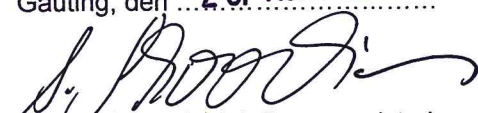
München, den 04. Mai 2011

3) Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 9. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 23.03.11 dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 9. Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 9. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 18.05.2010 wirksam (§ 6 Abs. 5 S.2 BauGB).

Siegel



Gauting, den 23. März 2011

  
Brigitte Servatius/ 1. Bürgermeisterin



## **GEMEINDE GAUTING**

# **9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN SÜDLICHEN ORTSRAND VON UNTERBRUNN**

## **BEGRÜNDUNG**

Architekten:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel. 089/295673, fax. 089/2904194

Fassung vom 17.11.2009/ 18.05.2010

Gemeinde Gauting

9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Südlichen Ortsrand von Unterbrunn,

### **Begründung der FNP-Änderung**

#### 1) Anlass, Sinn und Zweck der FNP-Änderung

Die Gemeinde Gauting beabsichtigt für den Südlichen Ortsrand des Ortsteils Unterbrunn, im Bereich westlich der Hausener Straße einen Bebauungsplan zum Zwecke der Ortsabrundung im Sinne des § 1 Abs.5 Nr.4 BauGB aufzustellen.

#### 2) Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungsgeschichte

Die in Rede stehenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB Folge zu leisten, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden.

Der grundsätzliche Beschluss hierzu wurde am 21.7.98 gefasst und am 29.07.98 bekannt gemacht. Am 24.01.2006 beschloss der Gemeinderat aus Gründen der noch ungeklärten Ableitung des Niederschlagswassers, den Instruktionsbereich der Flächennutzungsplanänderung in 2 Teilbereiche zu gliedern, nämlich Teil A und Teil B, wobei für Teil A der Beschluss erging, das Verfahren abzuschließen und Teil B in ein späteres Verfahren einzuleiten.

Nachdem die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 05.07.2006 darauf hinwies, dass aus materiell-rechtlichen Problemen die Genehmigung der 9. Flächennutzungsplanänderung (Teil A) versagt werden müsste, zog die Gemeinde den Antrag auf Genehmigung zurück. Der Gemeinderat fasste daraufhin am 07.12.2006 den Beschluss, den Feststellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil A) aufzuheben. Nachdem mittlerweile die Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung zufrieden stellend geklärt bzw. gelöst werden konnten, wurde mit Beschluss vom 17.11.09 die Verwaltung beauftragt die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wieder als gesamte Fläche (ohne Gliederung in Teilbereiche) erneut ins Verfahren zu geben.

#### 3) Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Flächennutzungsplanänderung führt die vorhandene bauliche Entwicklungen östlich der Hauptstraße (St 2069) in gleicher Tiefe nach Osten bis zur Hausener Straße fort und erreicht damit eine Komplettierung und Abrundung der bestehenden baulichen Strukturen am südlichen Ortsrand.

Als Art der Nutzung wird die Nutzung der direkt anschließenden Bauflächen – Allgemeines Wohngebiet – aufgegriffen und erneut dargestellt.

In Anbetracht der Ortsrandlage der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wurde die bereits im westlichen Anschluss dargestellte Ortsandeingrünung in gleicher Tiefe nach Osten weitergeführt.

Der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Baumbestand entlang der Hausener Straße wurde in die vorliegende Änderung wiederum aufgenommen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung wurde zudem ein Bereich entlang der Hausener Straße und des nach Südwesten abzweigenden Feldweges als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

## **Umweltbericht**

### **A) Inhalt und Ziele der FNP-Änderung**

Die Gemeinde Gauting beabsichtigt für den südlichen Ortsrand des Ortsteils Unterbrunn, im Bereich westlich der Hausener Straße eine Ortsabrundung einzuleiten. Dabei soll unter Berücksichtigung des bisherigen südlichen Siedlungsrandes die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche westlich der Hausener Straße künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzten festgelegten Umweltschutzziele**

Der Regionalplan weist den Ortsteil Unterbrunn an der Grenze der engeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München zum Äußeren Verdichtungsraum aus. Unterbrunn liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs an der Grenze des Landschaftsraums „Wälder im Münchner Süden“ zum Landschaftsraum „Fünfseengebiet“.

Ziel ist es die Siedlungsentwicklung in derartigen Ortsteilen in ein angemessenes Verhältnis zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten zu stellen und die überörtlich bedeutsamen Freiräume trotz zunehmenden Siedlungsdrucks funktionsgerecht zu entwickeln und deren Attraktivität für den Lebens- und Wirtschaftsraum München zu erhalten.

Darüber hinaus sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz zu nennen.

### **C) Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### *Schutzgut Boden*

Das Planungsgebiet befindet sich laut einem Bodengutachten, welches für den Planungsbereich durchgeführt wurde, im Bereich von Quartär -Schichten (sandig schluffiger Kies, Riss-Moräne), die im westlichen Bereich von einer Deckschicht aus Lößlehm überlagert werden. Unter der Moräne stehen direkt Tertiär-Schichten – sandiger Schluff der Oberen Süßwassermolasse - an.

Mit Ausweisung des WA auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gelände erhöht sich die Versiegelung durch Überbauung mit neuen Wohngebäuden und durch die neuen Verkehrs- und Stellplatzflächen mäßig. Auch die baubedingten Auswirkungen werden dadurch geringfügig erhöht.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft nur geringe lokalklimatische Bedeutung.

#### *Schutzgut Wasser*

Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers bzw. des Schichtenwassers ist durch die ca. 5 m hohe Überdeckung ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird durch die neuen Verkehrsflächen erhöht, die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind jedoch auf Grund des Trennsystems mit natürlicher Versickerung des Regenwassers im höher gelegenen, östlichen Teilbereich als geringfügig einzustufen.

#### *Schutzgut Tier und Pflanzen*

Der neu überplante Bereich des Geltungsbereiches ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Fläche ohne nennenswerte Gehölzstrukturen geprägt, welche am Ostrand durch eine bestehende Allee entlang der Hausener Straße eingefasst wird. Gegenüber der bisherigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird durch die Änderung in ein WA kein nennenswerter Verlust von Flora und Fauna ausgelöst, zumal die bestehende Allee erhalten bleibt. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### *Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)*

Die neu überplante, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich deshalb keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung. Die ausreichenden Abstände zu den überörtlich bedeutenden Verkehrswegen ergeben auch keinerlei relevante Lärmimmissionen.

### *Schutzgut Landschaft*

Das Landschaftsbild ist durch die Ortsrandlage am südlichen Ortsrand von Unterbrunn geprägt. Eine private Eingrünung des Ortsrandes wird die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbinden. Die Erheblichkeit wird daher mäßig bewertet.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Auf evtl. vorkommende Bodendenkmäler wird generell für das gesamte Planungsgebiet auf Bebauungsplanebene hingewiesen. Sonstige Kulturgüter sind nicht vorhanden.

### *Wechselwirkungen*

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde die bestehende landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben.

### **In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

In der Abwägung zwischen Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche und einem potentiellen Wohnstandort, der den Siedlungsrand des Orteils Unterbrunn abrundet, wurde dem Wohnstandort der Vorzug gegeben, da der landwirtschaftlichen Fläche auf Grund ihrer Randlage weder eine Erholungsfunktion noch eine bedeutsame Funktion innerhalb des bestehenden Landschaftsbildes zukommt.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird als Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verringerung der geplanten Ortsabrundung der Erhalt der Alleebäume entlang der der Hausener Straße, die Darstellung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Siedlungsrand, sowie die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen, welche aus Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff dienen kann. Die konkreten Maßnahmen auf letztgenannter Fläche bleiben den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbehalten.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 0,2 ha. Innerhalb der dargestellten Wohnbauflächenerweiterung sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird voraussichtlich parallel zur Hausener Straße südlicher Verlängerung sowie entlang des weiter südwestlich verlaufenden Feldweges durchgeführt und im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

### **D) Methodik**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt.

## E) Monitoring

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat lediglich ortsabrundende Auswirkungen. Auf Ebene des Bebauungsplanes könnte u.U. ein Monitoring der landschaftlichen Einbindung der Siedlungsentwicklung sinnvoll sein.

## F) Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung hat lediglich ortsabrundende Funktion. Dadurch wird eine Zunahme der Versiegelung ausgelöst und der Ortrand neu gestaltet. In der Gesamtsicht sind die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen jedoch von durchschnittlich geringer Erheblichkeit.

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere/Pflanzen	keine Erheblichkeit
Klima	keine Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	keine Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Mit Realisierung des Baugebiets wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Teilen überbaut und durch Verkehrsflächen versiegelt. Durch Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die gesetzlich geforderte Kompensation für diesen Eingriff geleistet.

## Auswirkungen der Planung

Mit dem neu dargestellten Baugebiet wird Bauland für ca. 10 Familien bzw. ca. 35 Einwohner ausgewiesen.

München, den 17.11.09/ 18.05.2010

  
.....  
der Planer  
Dipl.Ing. Architekt Sodomann



Gauting, den 17.11.09/ 18.05.2010

  
.....  
die 1. Bürgermeisterin  
Brigitte Servatius

