

# Flächennutzungsplan 7. Änderung Ausgleichsflächen Tading Süd



## **Inhalt**

### **Teil A** Plandarstellung

### **Teil B** Städtebauliche Begründung

1. bisherige Flächennutzungsplanungen
2. örtliche Gegebenheiten
3. planungsrechtliche Rahmenbedingungen
4. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung
  - 4.1. Festsetzung Ausgleichsfläche
  - 4.2. Natur und Landschaft
  - 4.3. Erschließung – Ver- und Entsorgung – Wasserwirtschaft
  - 4.4. Denkmalschutz
  - 4.5. Sonstiges

### **Teil C** Umweltbericht

### **Teil D** Zusammenfassende Erklärung

## Teil B

### Städtebauliche Begründung

#### 1. Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Forstern besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 22.01.1988 unter dem Aktenzeichen 421-4621 ED 8-1 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 01.03.1988 wurde er in der Fassung vom 21.10.1987 wirksam.

Seitdem wurden fünf Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt:

Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.04.1999 wurde am 07.10.1999 genehmigt und ist am 02.11.1999 wirksam geworden.

Die 2. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 15.05.2001 wurde am 16.10.2001 genehmigt und ist am 01.12.2001 wirksam geworden.

Die 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.07.2002 wurde am 21.01.2003 genehmigt und ist am 27.02.2003 wirksam geworden.

Die 4. Flächennutzungsplan-Änderung (Preisendorf) in der Fassung vom 09.12.2003 wurde am 10.02.2004 genehmigt und ist am 16.03.2004 wirksam geworden.

Die 5. Flächennutzungsplan-Änderung (Eicher-Villa) in der Fassung vom 09.12.2003 wurde am 10.02.2004 genehmigt und ist am 16.03.2004 wirksam geworden.

Die 6. Flächennutzungsplan-Änderung („Tading Süd“ und „Altes Klärwerk“) in der Fassung vom 28.01.2009 wurde am 10.02.2004 genehmigt und ist am 17.07.2009 wirksam geworden.

Mit Schreiben vom 29.04.2005 hat die Gemeinde Forstern auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.04.2005 die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung des neuen Flächennutzungsplans beauftragt. Die Gemeinde Forstern hatte bisher noch keinen gemeindlichen Landschaftsplan. Dazu wurde im Herbst 2005 das Büro Tietz und Partner, München, mit der Ausarbeitung des Landschaftsplanes beauftragt.

Der Gemeinderat Forstern hat am 14.07.2009 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Tading-Süd beschlossen. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des Geltungsbereichs zur Ausweisung von Ausgleichsflächen und zur Erschließung des neuen Baugebiets Tading Süd.

Mit der Ausarbeitung der 7. Flächennutzungsplan-Änderung wurde das Architekturbüro Michael Jaksch, 85659 Forstern, beauftragt.

## 2. Örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha und umfasst die Flurstücke 851 (TF), 859 und 629 der Gemarkung Forstern. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Tading und schließt im Südwesten direkt an die im Zuge der 6. FNP-Änderung ausgewiesene WA-Wohnbaufläche an. Im Westen liegen locker bebaute Wohnbaugrundstücke an. Im Norden wird das Gebiet begrenzt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberbuch (FINr. 850). Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände hat eine leichte Hangneigung und fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2,5 m ab. Nennenswerte Bepflanzung oder Gehölze sind nicht vorhanden. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Westen grenzt das am Schützenweg liegende Dorfgebiet (MD) mit Wohnbebauung an.

## 4. Inhalt der 7. Flächennutzungsplanänderung

### 4.1. Ausgleichsflächen

Die Änderung stellt im gesamten Änderungsbereich anstatt der ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen nun Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen dar. Zusätzlich wurde die neue Erschließungsstraße für das Baugebiet Tading Süd aufgenommen, die auch räumlich die in Teilflächen ausgewiesenen Streuobstwiesen und die deutlich größere künftige Ökokontofläche mit der Muldenmodellierung trennt.

Im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Tading Süd“ werden im Umgriff des Änderungsbereichs Ausgleichsflächen für den neuen Bebauungsplan und künftige Ausgleichsflächen zur Aufnahme in das Ökokonto der Gemeinde Forstern festgesetzt. Die vorliegende FNP-Änderung bereitet diese ökologisch wirksamen Festsetzungen vor. Die bereits in der 6. FNP-Änderung realisierte Anlagerung der WA-Wohnbauflächen bleibt unberührt.

### 4.2. Natur und Landschaft

Nachdem der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert wird können die beiden Planungen als miteinander verbunden angesehen werden, deshalb wird hier auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft nun als Flächen für den ökologischen Ausgleich dargestellt.

Hierbei sind positive Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu prognostizieren, da zum einen eine Obstwiese geplant ist und zum anderen ein Muldenbereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen ist. Der Bodenaushub wird vor Ort im Gelände verwendet, zusätzlich sind Feldgehölz- und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Demnach wird von einer Behandlung im Rahmen der Umweltprüfung abgesehen. Bezüglich der Detaillierung des Eingriffs wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Tading Süd verwiesen.

Bezüglich der Aussagen zum Artenschutz (Großes Mausohr – Verdacht auf Wochenstube im Dachstuhl der Tadinger Kirche) und der artenschutzrechtliche Prüfung wird ebenfalls auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

#### 4.3. Erschließung – Ver- und Entsorgung – Wasserwirtschaft

Verkehrstechnisch wird das Gebiet an das örtliche Straßennetz im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberbuch (FINr 850) angebunden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für die geplante Nutzung nicht notwendig. Ergänzend zur Vorinformation in der 6. FNP-Änderung sei vermerkt, dass die WA-Wohnbaufläche (6. FNP-Änderung) in den Umgriff der Entwässerungsgebietsgrenzen aufgenommen wurde und ein Kanalanschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal zugesagt wurde. Planung und Umfang der notwendigen technischen Maßnahmen werden im Zuge der parallelen Bebauungsaufstellung vom beauftragten Ingenieurbüro konkretisiert.

Die künftige Ökokontofläche, östlich der neuen Erschließungsstraße, wird dem hydrogeologischen Gutachten des IB Crystal Geotechnik, Wasserburg (siehe auch 6. FNP-Änderung) folgend als Auffang- und Pufferfläche für den Hangwasserabfluss ausgestaltet. Im Zuge der Bebauungsplanung wird hier eine sanfte Modellierung des vorhandenen Geländeverlaufs so angelegt, dass das Hangwasser aufgefangen wird und großflächig versickern kann, oder über einen gedrosselten Ablauf kontrolliert in einen vorhandenen Straßenkanal abgeleitet werden kann. Gleichzeitig soll durch die Anlage der Auffangmulde auch der Artenreichtum von Fauna und Flora erhalten und ausgebaut werden. Einzelbaumpflanzungen, Feldgehölze und sonstige Eingrünungsmaßnahmen (Magerwiese) werden im Ausgleichsflächen- und Maßnahmenplan beschrieben, um die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen naturschutzfachlich aufzuwerten.

4.4 Bei den Umgestaltungsmaßnahmen zutage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art 8 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.5 Über diese Änderungsplanung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Forstern mit den bisher durchgeführten und rechtskräftigen Änderungen.

## Teil C

### Umweltbericht

#### **Vorbemerkungen, Planungsinhalt und Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Nachdem der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert wird können die beiden Planungen als miteinander verbunden angesehen werden, deshalb wird hier auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele**

Nr.	FNP-Bestand	FNP Nutzung geplant
1	Fläche für die Landwirtschaft	Ausgleichsflächen

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden Flächen für die Landwirtschaft nun als Flächen für den ökologischen Ausgleich dargestellt.

Hierbei sind positive Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu prognostizieren, da zum einen eine Obstwiese geplant ist und zum anderen ein Muldenbereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen ist. Der Bodenaushub wird vor Ort im Gelände verwendet, zusätzlich sind Feldgehölz- und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Demnach wird von einer Behandlung im Rahmen der Umweltprüfung abgesehen. Bezüglich der Detaillierung des Eingriffs wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Tading Süd verwiesen.

Bezüglich der Aussagen zum Artenschutz (Großes Mausohr – Verdacht auf Wochenstube im Dachstuhl der Tadinger Kirche) und der artenschutzrechtliche Prüfung wird ebenfalls auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

## Teil D

Zusammenfassende Erklärung gemäß §6 Abs. 5 BauGB

Die Erklärung wird nach Genehmigung durch das Landratsamt Erding ergänzt.

### Die Planungsbeteiligten:

#### Entwurf und Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung:

Architekt Michael Jaksch  
Hauptstraße 5  
85659 Forstern  
Forstern, den 20.10.2009  
Geändert 02.02.2010 .....

#### Umweltbericht:

Tietz und Partner GmbH  
Büro für Landschafts- und  
Ortsplanung  
Stöberlstraße 33  
80687 München  
München, den 20.10.2009  
Geändert 02.02.2010 .....

#### Die Gemeinde:

Gemeinde Forstern  
1. Bürgermeister Georg Els  
Hauptstraße 15  
85659 Forstern  
Forstern, den 20.10.2009  
Geändert 02.02.2010 .....