

Gemeinde

Krailling

Landkreis Starnberg

Flächennutzungsplan

15. Änderung
„Nördlicher Ortsrand Pentenried“

Grünordnung

Terrabiota Landschaftsarchitekten
Kaiser-Wilhelm-Straße 13, 82319 Starnberg
Tel. +46 (0)8151 97999 30, Fax: +46 (0)8151 97999 49
Bearb.: Ufer/ Sepperl

Planfertiger

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

Bearb.: Jäger/ Krimbacher

QS: ChS

Aktenzeichen

KRL 1-25

Plandatum

26.07.2022 (Feststellungsbeschluss)
12.10.2021 (3. Entwurf)
07.07.2020 (2. Entwurf)
04.04.2017 (1. Entwurf)



Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und –ziel	3
2. Lage und Beschreibung des Plangebiets	3
2.1. Geltungsbereich	3
2.2. Beschreibung	4
3. Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.1. Überörtliche Zielvorgaben	4
3.2. Nachrichtliche Übernahmen	4
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Bebauungsplan Nr. 47.....	6
4. Planinhalte	7
4.1. Art der Nutzung	7
4.2. Verkehrliche Erschließung	7
4.3. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz	7
4.4. Immissionsschutz.....	7
4.5. Technische Ver- und Entsorgung	7
5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	8
6. Alternativen.....	8
7. Auswirkungen und Umsetzung der Planung	8

1. Planungsanlass und –ziel

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Krailling fasste am 06.12.2016 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 47 im Bereich der „ehemaligen Brennerei mit Lagerhaus“ einschließlich des Kartoffelkellers zu ändern. Anlass dafür war die Stilllegung des Betriebs der Brennerei im Jahre 2013. Nachdem die Nutzung als Brennerei aufgegeben wurde, hat es von verschiedenen Seiten Anfragen für eine mögliche Nachnutzung des Bereichs der alten Brennerei gegeben. Hierzu ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, die die Nutzungsbeschränkung als Brennerei auflösen und die Fläche als Mischgebiet ausweisen soll. Aufgrund dieser Änderungen des Bebauungsplans, die sich nicht aus der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entwickelt, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Dabei werden auch die bereits bebauten Grundstücke östlich der Gutstraße, für die der Flächennutzungsplan auch noch landwirtschaftliche Flächen darstellt, in die neue Mischbaufläche integriert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung mit einbezieht. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 berücksichtigt.

Die Gemeinde Krailling hat der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München die Erstellung beider Bauleitpläne übertragen. Mit der Erstellung des Umweltberichts wurde das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flächen mit den Flurnummern 79/2, 79/3, 79/53, 79/127 sowie Teilbereiche der Flächen mit den Fl. Nrn. 79/12, 79/4 und 80.

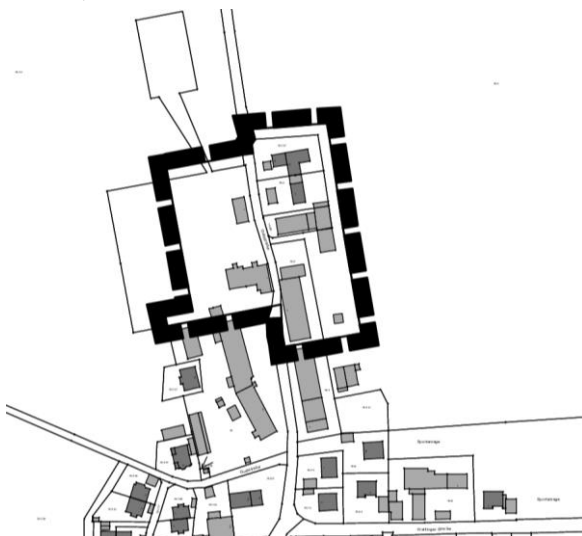


Abbildung 1: Lage der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Krailling

2.2. Beschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Kraillinger Ortsteils Pentenried und umfasst eine Größe von rund 1,32 ha. Die Erschließung erfolgt über die Gutsstraße, die nach Norden in Anschluss an die Pentenrieder Straße und Römerstraße nach Krailling oder auf die A96 führt. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, südlich schließt Bebauung an.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Überörtliche Zielvorgaben

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 von der Bayerischen Staatsregierung vorgegeben.

Die Gemeinde Krailling liegt demnach im Münchner Verdichtungsraum. Gemeinden in Verdichtungsräumen sollen ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen und bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. Dabei ist Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenzuwirken, eine funktionsfähige Freiraumstruktur sowie ausreichend Gebiete für land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (LEP 2013, G 2.2.7). Die weitere Siedlungsentwicklung ist an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz zu konzentrieren (LEP 2013, 2.2.8). Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP außerdem folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) fest:

- *3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- *3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- *3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- *3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- *3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

In den nordwestlichen Bereich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01, VO vom 31.10.2007). Weitere in Hinsicht auf Natur- oder Denkmalschutz zu beachtenden Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone W III B im Geltungsbereich der Verordnung des Landratsamtes Starnberg vom 12.11.2004 über das Wasserschutzgebiet "Kreuzlinger Forst" in den Gemeinden Gauting und Krailling für die öffentliche Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes (Brunnen VII-X).

3.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Krailing verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 28.03.1978 mit bisher 14 genehmigten Änderungsverfahren.

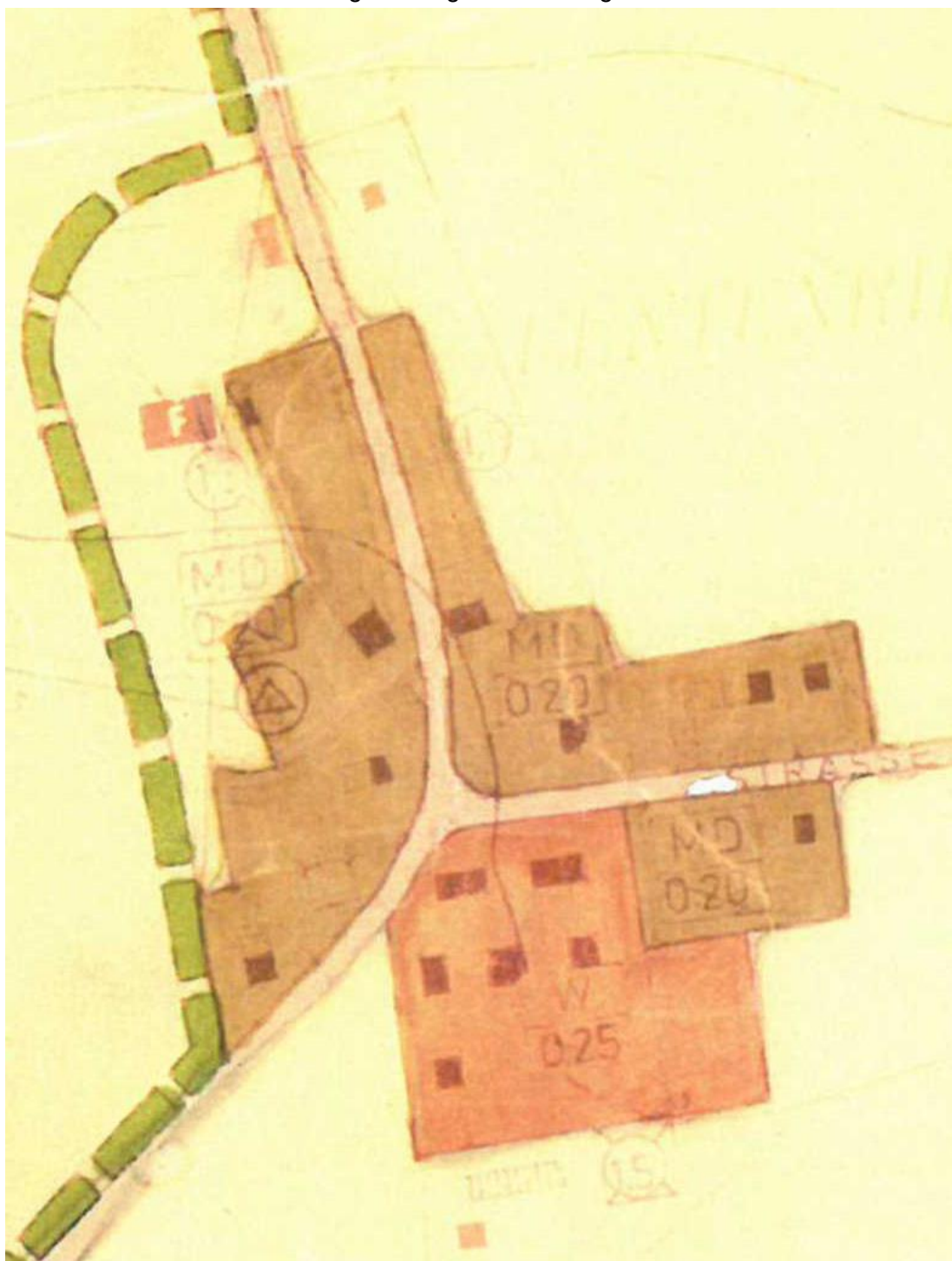


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krailing
Quelle: Kopie des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich des Planungsgebiets als Dorfgebiet, den Bereich im Norden und Nordosten als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.4. Bebauungsplan Nr. 47

Der Bebauungsplan Nr. 47 (30.11.1994) mit seiner 1. Änderung (24.08.2008) setzt bereits Teile der im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft dargestellten Flächen als Dorfgebiet fest. Eine Änderung des Flächennutzungsplans fand jedoch bisher nicht statt. Mittlerweile sind alle überbaubaren Flächen bebaut worden, so dass nur noch ein geringfügiger Teilbereich im Nordwesten noch als Außenbereich einzustufen ist.

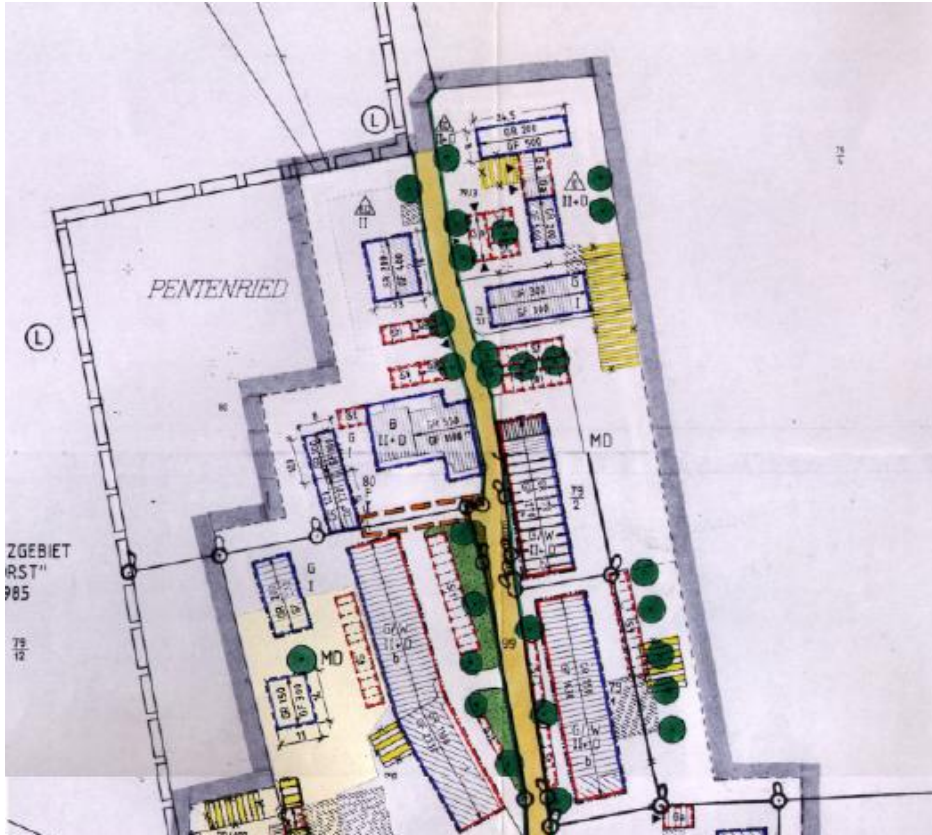


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 47, in Kraft getreten am 30.11.1994
Quelle: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans

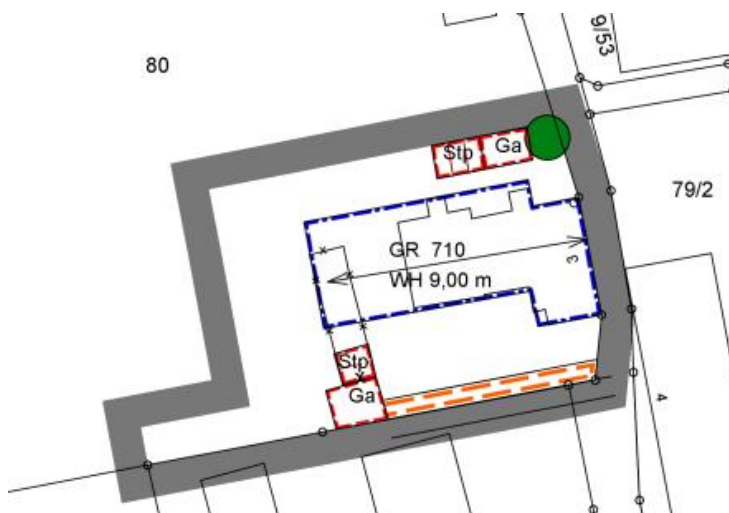


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP 47, in Kraft getreten am 24.04.2008
Quelle: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplans

Mittlerweile ist keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mehr gegeben.

4. Planinhalte

Der Geltungsbereich der vorliegenden 15. Änderung übernimmt die Abgrenzung der Bauflächen, die im Bebauungsplans Nr. 47 festgesetzt worden sind.

4.1. Art der Nutzung

Das geplante Konzept für die ehemalige Brennerei sieht eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vor. Da sich keine aktive landwirtschaftliche Nutzung mehr im Plangebiet befindet, werden die bisherigen Dorfgebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft zukünftig als Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine Ortsrandeingrünung am westlichen, nördlichen und östlichen Rand vorgesehen. Da diese im Bereich des Flurstücks 79/12 im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ liegt, muss hierfür eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch das bestehende Straßennetz, insbesondere die im Gebiet liegende Gutsstraße ausreichend gegeben.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der geplanten lockeren Bebauung ist nicht von einer nennenswert steigenden Verkehrsbelastung auszugehen.

4.3. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz

Detaillierte Aussagen zur Einbindung der Neuausweisungen in die Landschaft sowie zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz können dem Umweltbericht entnommen werden. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine Ortsrandeingrünung am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

4.4. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Mit Blick auf die umliegenden bewirtschafteten Felder sind ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern zu dulden.

Gewerbe

Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanänderung wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 217180 / 6 vom 30.04.2020) erstellt, in der die vorhandenen Gewerbegeräusche analysiert wurden. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Gewerbelärm im geplanten Mischgebiet sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen.

4.5. Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde und an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden. Das Hydrantenetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 für den Teilbereich „ehemalige Brennerei“ wird auf die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers genauer eingegangen.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 5 und §1a Abs.5 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Der Umweltbericht legt dar, dass durch das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz zu erwarten sind. Die Durchlüftung des Gebiets wird durch die Planung kaum beeinträchtigt. Eventuellen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima wird durch die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung entgegengewirkt.

6. Alternativen

Der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich größtenteils aus den bereits nach Bebauungsplan Nr. 47 umgesetzten Strukturen. Eine geordnete Nachnutzung der Brennerei nach deren Stilllegung ist städtebaulich sinnvoll und dient dem Ziel, weiteren Flächenverbrauch an anderer Stelle zu verhindern. Alternative Standorte für die angestrebten Nutzungen wurden deswegen nicht verfolgt.

7. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die neue Bebauung durch Wohnen und Gewerbe wird das Verkehrsaufkommen auf der Gutstraße nur geringfügig erhöhen. Die Planung bedingt keine Notwendigkeit für Immissionsschutz- oder bodenordnerische Maßnahmen.