

Gemeinde

# Aßling

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplan

## 4. Änderung Parkplatzanlage westlich des Dorf- gemeinschaftshauses Lorenzenberg

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

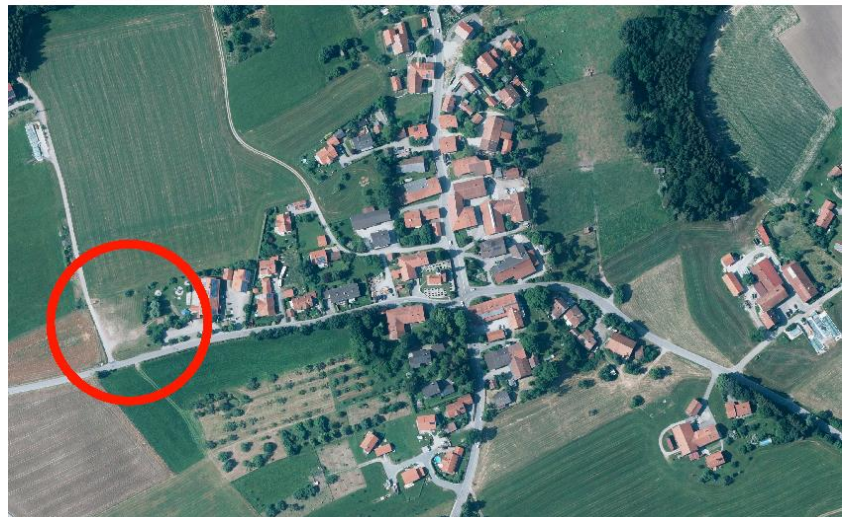
ASS 1-19

Bearbeiter: Stei

Plandatum

28.11.2017 (Entwurf)

25.07.2017 (Vorentwurf)



## Begründung

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Aßling verfügt über einen in der Fassung vom 15.04.2014 Flächennutzungsplan, wirksam seit 29.12.2014. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher 2 mal geändert:

1. Änderung im Bereich von Obstäd
2. Änderung im Bereich der Rosenheimer Straße

Die Gemeinde Aßling hat am 02.05.2017 die 4. FNP Änderung des Flächennutzungsplans Parkplatzanlage westlich des Dorfgemeinschaftshauses Lorenzenberg beschlossen.

Zusammen mit dieser 4. FNP Änderung wurde am 02.05.2017 auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich nördlich der Glonner Straße beschlossen.

## 2. Anlass und Ziel der 4. FNP-Änderung

Seit geraumer Zeit besteht dringender Bedarf für Parkplätze bei Großveranstaltungen für das Dorfgemeinschaftshaus in Lorenzenberg. Der Betreiberverein des Dorfgemeinschaftshauses ist daher mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, das Parkplatzproblem zu entschärfen.

Als Fläche für einen Parkplatz bei Großveranstaltungen ist die direkt westlich an die Fläche des Dorfgemeinschaftshauses anschließende Fläche am besten geeignet.

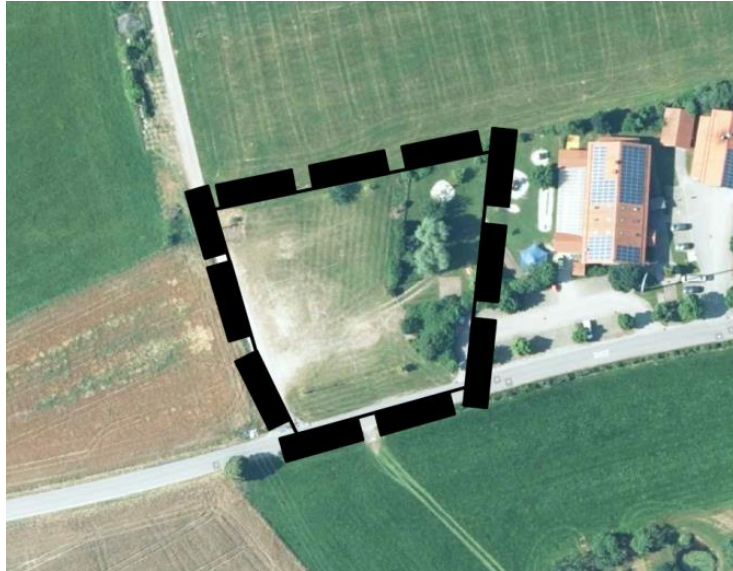
Diese Fläche befindet sich im Gemeindeeigentum, so dass einer Realisierung der Planung die Eigentumsverhältnisse nicht im Wege stehen.

## 3. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die Eichhofener Straße
- im Westen durch den öffentlichen Feld- und Waldweg
- im Osten durch das Areal des „Dorfgemeinschaftshauses Lorenzenberg“

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Am Nordrand und vor allem am Ostrand des Änderungsbereichs sind Grünbestände vorhanden. Der größte Teil der Fläche, südlich und östlich der Grünbestände, ist weitgehend eben und derzeit eine Magerwiese.



*Abb. 2: Ausschnitt Plangebiet, ohne Maßstab*

#### **4. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche im Umgriff des Änderungsbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



*Abb. 3: Aufnahme von Nord-Westen auf das Plangebiet*



## 5. Neue Darstellung im Flächennutzungsplan

Die geplante Parkplatzfläche ist ausschließlich dem Dorfgemeinschaftshaus zugeordnet, sie wird daher auch als „Baufläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt und mit dem Planzeichen „Zweckbestimmung Parkplatz“ versehen. Die Fläche der Ausweisung ist ca. 1.900 m<sup>2</sup> groß; sie bietet, je nach Anordnung, Platz für ca. 60 – 80 Stellplätze.

Die in Punkt 3 beschriebene Eingrünung ist als Grünfläche dargestellt und mit dem Symbol „Bäume Bestand“ versehen.

## 6. Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Eichhofener Straße, die am Südrand des Plangebiets verläuft. Durch diese Straße ist das Gebiet an die ca. 300 m östlich verlaufende Aiblinger Straße (Staatsstraße 2079) gut an des überörtliche Straßennetz angeschlossen.

## 7. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz



Abb. 4: Aufnahme von Süd-Westen auf das Plangebiet

### Grünordnung

Wesentliches Element der Grünordnung ist die nördlich und östlich des geplanten Parkplatzes gelegene Grünfläche. Die Ausweisung dieser Änderung besteht ca. zur Hälfte aus Grünflächendarstellung. Diese weist bereits einen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf. Im Rahmen der Bauausführung muss abgeklärt werden, ob evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche herangezogen werden können.

### Ausgleich

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigung abgearbeitet. Es ist zu klären, ob evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche herangezogen werden können.

Als Eingriffsfläche wird die Gemeinbedarfsfläche herangezogen.

#### *Bewertung der Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Gegenwärtig ist die Fläche unbebaut und weist keine Gehölzstrukturen auf. Die Fläche kann aufgrund der geringen Wertigkeit der Kategorie I zugeordnet werden.

Daraus ergibt sich ein voraussichtlicher Kompensationsfaktor von 0,2.

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Als Vermeidungsmaßnahme wird die Versiegelung durch die Verwendung von Schotterrasen reduziert.

Im Süden und Norden ist eine zusätzliche Eingrünung vorgesehen. Im Osten bleibt die vorhandene Eingrünung erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass wegen der geringen Flächengröße, der Herstellung der Parkplatzfläche als nicht versiegelter Schotterrasen und der Größe der mit dargestellten Grünfläche ein Ausgleich nicht notwendig ist. Falls dies nicht möglich ist oder für den Ausgleichs-Bedarf nicht ausreichend sein sollte, kann das gemeindliche Ökokonto dafür herangezogen werden.

### Umweltprüfung, Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass eine Umweltprüfung und eine spezielle artenrechtliche Prüfung (saP) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wegen der geringen Flächengröße, der Herstellung der Parkplatzfläche als nicht versiegelter Schotterrasen und der Größe der mit ausgewiesenen Grünfläche nicht notwendig ist; gegebenenfalls sind diese Prüfungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine überschlägige Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

### Überschlägige Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Auswirkung
<b>Boden</b>	anthropogen überprägter Boden , Fläche für Landwirtschaft	mittel	gering
	<b>Begründung:</b> ein Teilbereich wird versiegelt. Im Bereich der Grünfläche keine Versiegelung zu erwarten. Verwendung wasserdurchlässiger Materialien		
<b>Wasser</b>	keine Trinkwasserschutzgebiete, keine Oberflächengewässer, keine wassersensiblen Bereiche	gering	gering
	<b>Begründung:</b> keine erheblichen negativen Auswirkungen, aber Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser auf den dargestellten Grünflächen		
<b>Fläche</b>	Lage am Ortsrand,	mittel	gering
	<b>Begründung:</b> Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen; Anschluss an bestehende Siedlungsstruktur; Keine Barriere für Tiere durch Eingrünung Entwicklung von Freiflächen		
<b>Klima/Luft</b>	Lage am Ortsrand, keine Kaltluftbahn, unbebaut	gering	gering
	<b>Begründung:</b> Lage am Ortsrand und Eingrünung		
<b>Arten/ Biotope</b>	keine biotopkartierten Flächen, keine Schutzgebiete, kein Vorkommen geschützter Arten	gering	keine
	<b>Begründung:</b> keine erheblichen Auswirkungen, Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen, Strukturanreicherung durch Eingrünung		
<b>Land- schaftsbild</b>	Lage am Ortsrand. Keine Bebauung	mittel	gering
	<b>Begründung:</b> Eingrünung nach Norden, Süden und Osten, dadurch Strukturanreicherung der Landschaft. Zweckbestimmung Parkplatz; Keine Baukörper		
<b>Mensch</b>	Keine Bedeutung für die Freizeitnutzung;	gering	Keine Abschätzung möglich
	<b>Begründung:</b> Lärmimmissionen auf die angrenzende Bebauung durch zu- und abfahrenden Verkehr. Auf Ebene des Bauantrages Immissionsgutachten erforderlich. Keine Zerschneidung von Rad- oder Wanderwegen		
<b>Kultur/ Sachgüter</b>	Bodendenkmäler nicht vorhanden,	---	keine
	<b>Begründung:</b> keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans absehbar		

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Auswirkung
<b>Wechselwirkungen</b>	Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben hat möglicherweise Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Diese sind aber auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen.		

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art .6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## 8. Immissionsschutz

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Auswirkungen des an- und abfahrenden Verkehrs über die Eichhofener Straße auf die angrenzende Wohnbebauung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht endgültig zu klären. Zur Ermittlung der Lärmbelastung ist daher im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ein Lärmgutachten erforderlich.

## 9. Versorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse.

In den Schutzzonenbereichen besteht eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Pflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Netzeigentümer abzustimmen.

## 10. Flächenbilanz

### Flächenbilanz der FNP-Änderung

Baufläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Zweckbestimmung: Parkplatz	
<u>Grünfläche</u>	<u>ca. 1.870 m<sup>2</sup></u>
Änderungsbereich gesamt	ca. 3.570 m <sup>2</sup> (0,36 ha)

## 11. Alternativen

Aufgrund der günstigen Lage der Fläche zum Dorfgemeinschaftshaus und aufgrund der Flächenverfügbarkeit kamen für die Parkplatzanlage keine anderen Flächen in Betracht.

Gemeinde

Aßling, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hans Fent