

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 53 Notzing Süd,
westlich der Kreisstraße ED 5
und Ausgleichsflächen

Grünordnungsplanung
und Umweltbericht

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-48

Bearb.: Gri/Gra/Ri

Plandatum

19.04.2005
01.10.2007

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass, Planungsziel |
| 2 | Lage des Planungsgebietes |
| 3 | Planungsrechtliche Situation |
| 4 | Inhalt des Bebauungsplans |
| 5 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung |
| 6 | Ver- und Entsorgung |
| 7 | Flächenbilanz |
| 8 | Umweltbericht |

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 121T., 121/7T., 491T, 491/1, 492T. sowie 492/7T. der Gemarkung Notzing.

Vorbemerkung

Der Gemeinderat Oberding hat am 06.08.2002 beschlossen, für ein Gebiet südlich des Schlossparks von Notzing und westlich der Kreisstraße ED 5 einen Bebauungsplan aufzustellen. Während des Aufstellungsverfahrens wurde der Umgriff auf den südlichen Bereich, Fl.Nr. 491/1 beschränkt; das nördliche Grundstück, Fl.Nr. 491T, mit der ehemaligen Hofstelle wurde aus dem Planungsumgriff herausgenommen. Am 11.07.2006 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Der Plan konnte aber nicht bis zum 20.07.2006 in Rechtskraft gesetzt werden; deswegen wird das Aufstellungsverfahren mit Umweltbericht wiederholt.

1 Planungsanlass, Planungsziel

Anlass für die Planung war, dass für eine Metzgerei, die an ihrem Standort in Notzing räumlich beengt und damit in ihrem Wirtschaften nicht unerheblich eingeschränkt war, südlich des bestehenden Ortsrandes ein neuer Standort geschaffen werden sollte. Inzwischen ist das Gebäude entsprechend Bebauungsplan-Entwurf bereits realisiert. Westlich davon ist ein Wohngebäude geplant.

2 Lage des Planungsgebietes

Das 1,40 ha große Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Es schließt an den Ortsrand von Notzing an. Die Fläche war bisher landwirtschaftlich genutzt. Das für den Standort der Metzgerei vorgesehene Gelände fällt leicht von Ost nach West ab. An seinem Hangfuß verläuft die Dorfen in Richtung Norden entlang des Schlossparks von Notzing. Am östlichen Rand grenzt die Kreisstraße ED 5 an; die Ortsdurchfahrtsgrenze, OD E, liegt südlich der Einmündung des Fliederwegs an der nordöstlichen Ecke des Planbereichs.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding weist die im Norden angrenzende aufgelassene Hofstelle als Baugebiet (Dorfgebiet) aus. Das übrige Planungsgebiet selbst ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In der 4. Flächennutzungsplan-Änderung werden das neu zu schaffende Baugebiet sowie der Bereich der ehemaligen Hofstelle insgesamt als Mischgebiet und Grünflächen ausgewiesen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Fassung vom 09.05.2006, wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.07.2006 genehmigt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der Nutzung

Wie oben erwähnt, setzt der Bebauungsplan das gesamte Baugebiet als Mischgebiet fest. Vorgesehen wird das Metzgereigebäude mit Laden sowie im Nordwesten davon ein Wohngebäude.

Für das Metzgereigebäude (Bauraum A) wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass Wohnnutzungen im Untergeschoss und im Erdgeschoss ausgeschlossen werden und Wohnungen nur im Dachgeschoss zulässig sind. Auf diese Weise soll die beabsichtigte Mischung von Nutzungen erreicht bzw. sichergestellt werden.

In dem westlich angrenzenden Wohngebäude (Bauraum B) dürfen max. zwei Wohnungen vorgesehen werden.

4.2 Maß der Nutzung

Der Baukörper des Metzgereigebäudes wird von den funktionalen Anforderungen sowie der topografischen Situation bestimmt, wie Zufahrtsmöglichkeiten in zwei Ebenen und an mehreren Seiten des Gebäudes. Dies macht eine bauliche Einfügung schwierig. Hinzu kommt, dass, wie bereits erwähnt, das Gelände von Ost nach West deutlich abfällt. Die Gebäudegröße der Metzgerei ist Aussiedlerhöfen nicht unähnlich. Die Grundfläche wird jeweils für die beiden Bauräume Metzgerei und Wohngebäude, getrennt festgesetzt. Beide Gebäude haben zwei Vollgeschosse, wobei bei dem Metzgereigebäude das zweite Vollgeschoss im Untergeschoss liegt.

4.3 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich auf wenige grundsätzliche Anforderungen. Sie sollen gewährleisten, dass ein ausreichendes Maß an Homogenität des Erscheinungsbildes dieser Ortsrandbebauung erzielt wird. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung langfristig Ortsrand bleibt und keine neuen „Jahresringe“ entstehen. Geplant ist eine einzeilige Bebauung östlich des ED 5 entlang der Südseite des Fliederwegs (4. Änderung FNP).

4.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße ED 5, die hier als „freie Strecke“ definiert ist, erschlossen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD E) befindet sich südlich der Einmündung des Fliederwegs.

Das Planungsgebiet erhält einen Anschluss an die ED 5 bei Str. km 30,295 mit einem geringen Versatz zur Einmündung des Fliederwegs. Die vom Bauwerber gewünschte zweite südliche Anbindung (Zu- und Ausfahrt der Metzgerei für einen sog. „Drive in“- Kundenverkehr) wurde von Seiten des Straßenbauamts München abgelehnt. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der ED 5 wird die Kreisstraße ED 5 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt auf Höhe der neuen Zufahrt verbreitert (Aufweitung des westlichen Fahrstreifens auf 5,50 m).

Der vorhandene, von der ED 5 getrennt geführte Fuß- und Radweg muss wegen der Aufweitung der Kreisstraße zum großen Teil nach Westen verlegt werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind dem Umfang nach ausreichend und so angeordnet, dass sie die funktionalen Anforderungen erfüllen können.

4.5 Immissionsschutz

Der tägliche durchschnittliche Verkehr auf der ED 5 südlich von Notzing betrug bei der Zählung 2000 4.148 Kfz/24h. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird im Bauraum A der Orientierungswert der DIN 18.005 von 50dB(A) nachts überschritten.

Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrissgestaltung bzw. zum passiven Schallschutz.

Der ruhende Verkehr wurde so organisiert, dass die Stellplätze in großem Abstand vom bestehenden Ortsrand und der Wohnbebauung am Fliederweg liegen.

4.6 Grünordnung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine aufgelassene Hofstelle mit Obstgarten; dahinter liegt der Schlosspark von Notzing. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Naherholungsgebiet „Notzinger Weiher“. Die landschaftliche Aufwertung durch Verbindung zwischen Schlosspark und Naherholungsgebiet wird langfristiges Planungsziel der Gemeinde sein.

Der Bebauungsplan hält deshalb den Westteil des Planungsgebiets von Bebauung frei und setzt eine parkartige Gestaltung des westlichen Teils des Planungsgebietes fest. Die Art der Gestaltung soll bereits jetzt einen Bezug zum Schlosspark herstellen.

Eine Abschirmung der künftigen Bebauung, die einen dem Ort vorgelagerten neuen Ortsrand bildet, wird durch Baumpflanzungen erreicht.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest, die eine Begrünung der Freiflächen sicherstellen und die Versiegelung des Bodens möglichst gering halten.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden:

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Notzing. Die östliche Grenze wird durch die Kreisstraße ED 5 gebildet. Nördlich grenzt ein Park mit altem Baumbestand an. Im Süden und Westen wird das Bebauungsplangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Notzing Süd“ befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 051 – A „Terrassen der Münchner Schotterebene mit dem Erdinger Moos“. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Areal ist aufgrund seiner Ortsrandlage in einer eher strukturarmen Umgebung, besonders von Moosinning aus kommend, weit einsehbar.

Erhaltenswerter Gehölzbestand in Form einer Baum-Strauch-Hecke befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze.

5.2 Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Das Bebauungsplan-Areal hat eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, da diese Fläche derzeit als Acker genutzt wird und keine Grünstrukturen vorhanden sind. Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a des Bay-NatSchG bzw. gesetzlich geschützte Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen werden ebenfalls nicht einbezogen.

Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer zu erwarten.

Aufgrund der Ortsrandlage des Planungsgebietes mit teilweise eingewachsenen Grünstrukturen ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als mittel zu bezeichnen. Es liegt zwar in einer überwiegend strukturarmen, ausgeräumten Agrarlandschaft, jedoch ist die Fläche, besonders von Moosinning aus, sehr weit einsehbar.

Die künftige Bebauung des Areals bringt zusätzlich zu den Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. Landschaftsbildes auch Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt der vorhandenen Gehölze an der westlichen Grundstücksgrenze durch Festsetzung dieses Bereiches als Ausgleichsfläche
- breite Eingrünung des Baugebietes an allen Seiten und damit Herstellung eines neuen Ortsrandes im Süden
- Abschirmpflanzung zur Kreisstraße ED 5 mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Durchgrünung der Baugrundstücke
- Erweiterung der vorhandenen Straßenbaumpflanzung
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit Sockel zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Für Stellflächen und Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

5.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die Eingriffsfläche im Planungsgebiet hat eine ungefähre Größe von ca. 4.500 qm. Aufgrund ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Der geplante Nutzungs-/ bzw. Versiegelungsgrad ist als hoch einzuschätzen. Somit ergibt sich eine Einstufung in Typ A I mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da das Landschaftsbild durch die Bebauung beeinträchtigt wird, erscheint ein Faktor im oberen Bereich von 0,55 angemessen. Demzufolge ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.500 qm.

Innerhalb des Bebauungsplan-Areals steht eine ca. 4.700 qm große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, d.h. der Eingriff wird in jedem Fall ausreichend kompensiert.

5.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen von Fl.Nrn. 491 und 491/1 Gemarkung Notzing erbracht. Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes und werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Zur ökologischen Aufwertung der Flächen ist geplant, den etwas weiter im Norden angrenzenden Park optisch fortzuführen, d. h. auf der Ausgleichsfläche sind Bäume 1. Ordnung der unter 6.3 genannten Arten so zu pflanzen, dass Bereiche mit einem geschlossenen Baumbestand entstehen. Im Süden ist zusätzlich eine Strauchpflanzung als Übergangsgesellschaft anzulegen. Die verbleibende Fläche wird mit einer Mischung für eine artenreiche Parkwiese angesät. Sie ist extensiv zu pflegen, d.h. es darf keine Düngung erfolgen. Die Fläche ist maximal 2 x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und der Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung des Baugebietes geschaffen. Die Kompensationsfläche für den Eingriff wird innerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist größer als für den Eingriff nötig und stellt daher zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz ist gesichert.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung erhält das Planungsgebiet einen direkten Anschluss an den weiter westlich vorhandenen Hauptsammler Moosinning-Notzing.

Restmüll wird auf Landkreisebene geregelt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung werden oberirdische Versickerungsbereiche innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche angelegt.

7 Flächenbilanz

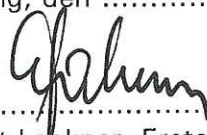
Der 1,39 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	0,40 ha
Grünfläche (incl. Ausgleichsfläche)	0,76 ha
Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün)	+ 0,23 ha
Umgriff	1,39 ha

- Anlage 1 Konzept zur ökologischen Aufwertung zwischen Schlosspark und Weiher
Anlage 2 Flächenbilanz

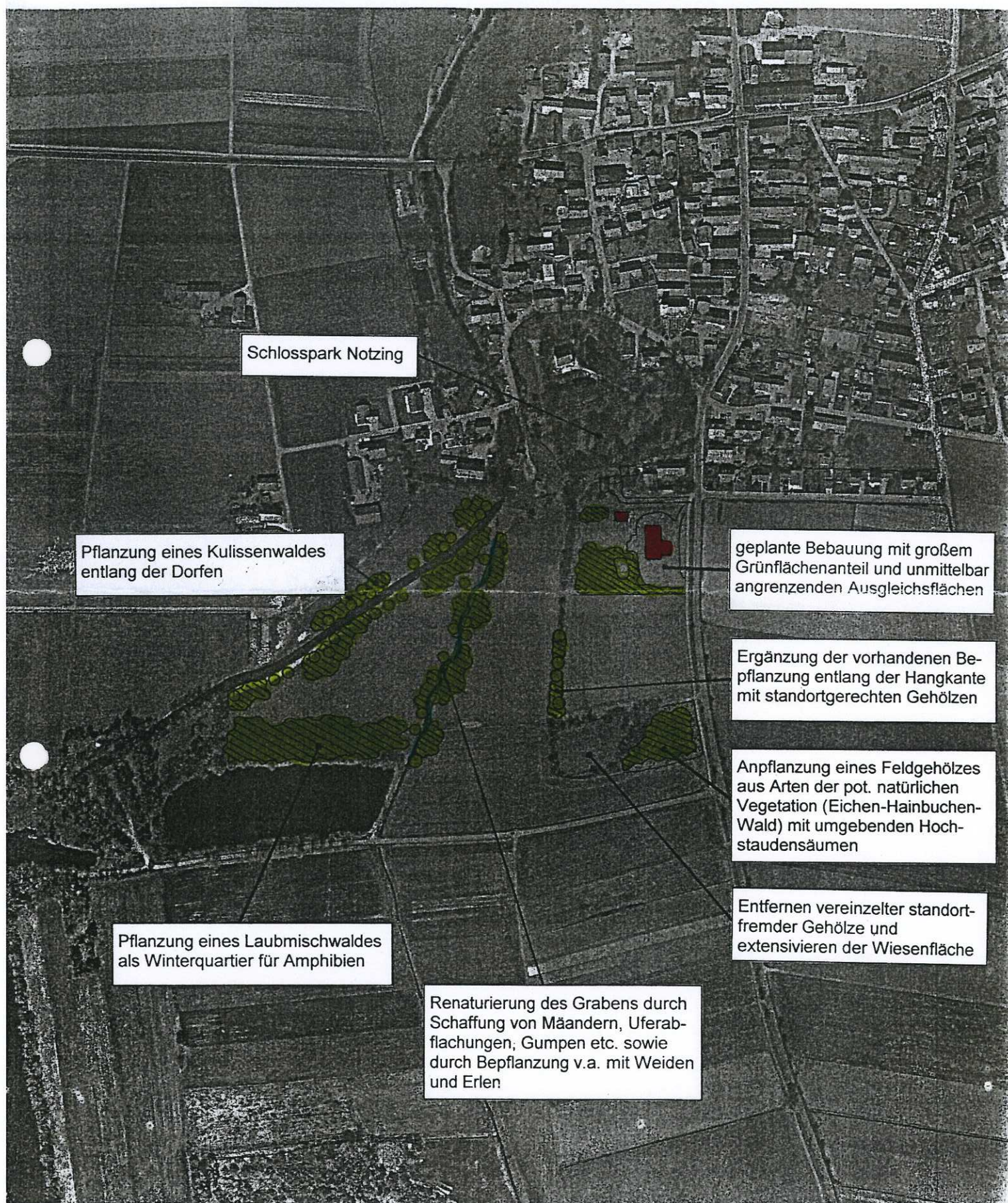
Gemeinde:

Oberding, den 09.11.2007



(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

KONZEPT ZUR ÖKOLOGISCHEN AUFWERTUNG DES GEBIETES ZWISCHEN DEM SCHLOSSPARK NOTZING UND DEN NOTZINGER WEIHERN

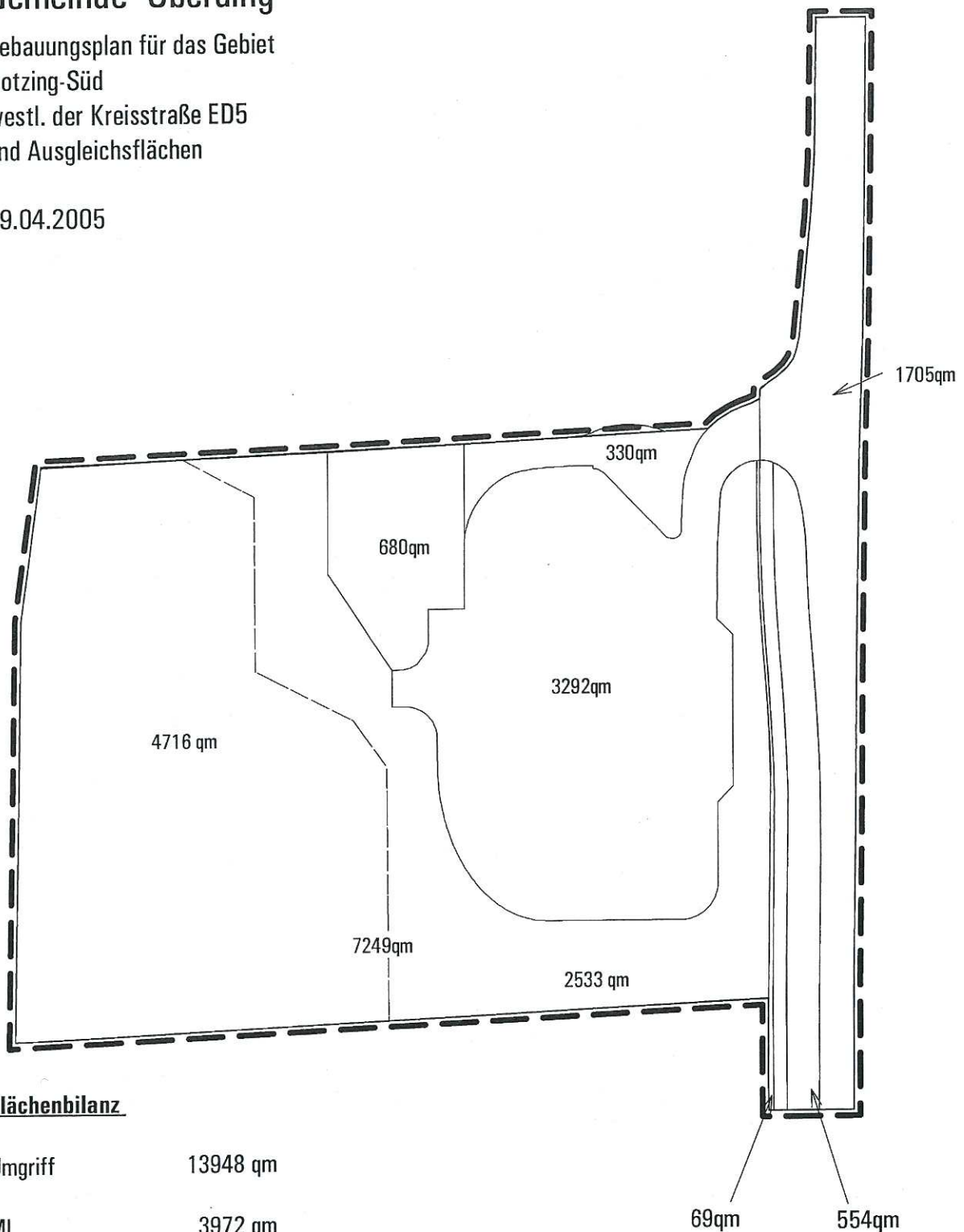


Gemeinde Oberding

Bebauungsplan für das Gebiet
Notzing-Süd
westl. der Kreisstraße ED5
und Ausgleichsflächen

19.04.2005

Anlage 2



Flächenbilanz

Umgriff	13948 qm
MI	3972 qm
Grünfläche	7579 qm
davon Aus- gleichsfläche	4716 qm
Kreisstraße + F + R-Weg	1465 qm 240 qm
Begleitgrün	623 qm

	2328 qm

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

ODI24801BP.mcd

**GEMEINDE OBERDING
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
„NOTZING SÜD, WESTLICH DER KR ED 5“**

UMWELTBERICHT

**FASSUNG VOM 19.04.2005
GEÄNDERT AM 01.10.2007**

Oberding, den 09.11.2007


.....
(1. Bürgermeister Lackner)



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Oberding die Ausweisung eines überwiegend gewerblich genutzten Mischgebietes (3.292 qm) am südlichen Ortsrand von Notzing. Das im Außenbereich liegende Planungsareal umfasst insgesamt ca. 1,4 ha. Davon sind ca. 7.600 qm für Grünflächen vorgesehen – die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in diese integriert. Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die Kreisstraße ED 5. Grund für die Ausweisung war, dass eine ortsansässige Metzgerei an ihrem alten Standort zu großen Einschränkungen unterlag, um konkurrenzfähig arbeiten zu können. Das Metzgerei Gebäude wurde inzwischen gemäß Bebauungsplan-Entwurf realisiert, das Wohngebäude ist noch in der Planung. Da dieser Plan nicht bis zum 20.07.2006 rechtskräftig wurde, muss nun das Aufstellungsverfahren inklusive Umweltbericht wiederholt werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, da das bereits seit 2002 laufende Verfahren nicht bis zum Stichtag am 20.07.2006 abgeschlossen werden konnte. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan ist die ehemalige Hofstelle als Dorfgebiet ausgewiesen, das übrige Planungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 11.07.2006 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde, werden das neu geplante Baugebiet sowie die Hofstelle als Mischgebiet ausgewiesen, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan ist Notzing als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum dargestellt. Westlich des Ortes verläuft der Grüngürtel „München-Nordost“.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Naturraum, Relief, Boden

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Notzing. Die östliche Grenze wird durch die Kreisstraße ED 5 gebildet. Nördlich grenzen die Hofstelle und ein Obstgarten, im Anschluss daran ein Park mit altem Baumbestand an. Im Süden und Westen erfolgt mit landwirtschaftlich genutzten Flächen der Übergang in die freie Landschaft.

Naturräumlich befindet sich das Areal im Übergangsbereich der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ (im Osten) zur Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“ (im Westen). Das

Gelände innerhalb des Umgriffs ist leicht nach Westen geneigt. Ein Stück westlich des Geltungsbereiches fällt es um ca. 4 bis 4,5 m (sogenannter Moosrain), danach erfolgt der Übergang in die Ebene. Der Untergrund in der Münchener Ebene wird durch würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter gebildet auf denen sich lehmig-sandige, kiesige Deckschichten geringer Mächtigkeit befinden. Der Untergrund im Isen-Sempt-Hügelland ist grundsätzlich aus risseiszeitlichen Schottern und Geschiebemergeln mit Deckschichten aus Lößlehm aufgebaut. Bodenarten im Gebiet sind lehmige Braunerden. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

3.2 Klima / Luft und Wasser

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Für das Kleinklima des Ortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Es besteht jedoch aufgrund der nach Westen, Süden und Osten sehr freien Lage eine relativ starke Windexponiertheit.

Der Grundwasserflurabstand liegt ausreichend unterhalb des Geländes, um nicht tangiert zu werden. Im Untersuchungsbereich sind weder ein Hochwasser- noch ein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der im ABSP als regional bedeutsam kartierte Dorfenlauf mit nach § 13 d BayNatSchG geschützten Teilbeständen verläuft ca. 100 m westlich des Bebauungsplanareals.

3.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich der Bedeutung für den Naturhaushalt liegen innerhalb des Planungsareals ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Landwirtschaftsflächen und neue Bebauung). Erhaltenswerter Gehölzbestand in Form einer Baum-Strauch-Hecke befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Der in Verlängerung der Hofstelle bis zur Westgrenze vorhandene lockere Gehölzbestand sowie die Obstwiese liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden deshalb nicht beeinträchtigt. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald.

3.4 Landschaftsbild / Erholung und Mensch

Die Umgebung des geplanten Mischgebietes stellt sich insbesondere in südliche und östliche Richtung als nur gering bewegte, relativ homogene Agrarstruktur ohne besondere landschaftsprägende Elemente mit nur wenigen Grünzäsuren und hoher Fernwirkung dar. Als landschaftsbildprägend ist der Baumbestand im Park nördlich des Planungsareals zu bezeichnen. Ein weiteres prägendes Element ist die Hangkante des Moosrains und die weiter westlich fließende Dorfen, auch wenn hier kein Gehölzbestand zu verzeichnen ist. Etwa 200 m südlich befindet sich das Naherholungsgebiet „Notzinger Weiher“.

Als Kulturhistorisches Element kann das benachbarte Schloss mit Park bezeichnet werden. Das Areal befindet sich unmittelbar südlich vorgeschichtlicher Grab- und römischer Siedlungsfunde, d.h. bei Baumaßnahmen, v.a. beim Oberbodenabtrag, sind Archäologen zu beteiligen.

Vorbelastungen bestehen im Gebiet durch den Verkehr auf der Kreisstraße ED 5 – im Bauraum A wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts überschritten. Ferner bestehen die üblichen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Zur Realisierung der Gebäude sind Eingriffe in das Relief und den Bodenhaushalt erforderlich, d.h. bisher offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich die bezogen auf das Umfeld doch eher geringe Mehrbebauung in dem ländlichen Raum diesbezüglich nicht wesentlich auswirkt. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Der Dorfenlauf ist weit genug entfernt, um beeinträchtigt zu werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Naturhaushalt entstehen v.a. durch die nicht unwesentliche jedoch für eine Bebauung unvermeidbare Flächeninanspruchnahme. Aufgrund der offenen, weit einsehbaren Ortsrandlage in einem Gebiet mit relativ hohem landschaftlichen Potential (Dorfen, Moosrain, Notzinger Weiher, Schlosspark) entsteht eine als mittel zu bewertende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Freihaltung des westlichen Planungsareals von Bebauung in Verbindung mit der Festsetzung einer parkartigen Gestaltung, um das langfristige Ziel der Gemeinde einer Vernetzung zwischen Schlosspark und Naherholungsgebiet zu erreichen (siehe Anlage)
- Erhalt der bestehenden Gehölze an der Westgrenze durch Integration in die Ausgleichsfläche
- breite Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern an allen Seiten und damit Herstellung eines neuen Ortsrandes im Süden
- Abschirmpflanzung zur Kreisstraße ED 5 durch Ergänzung der Straßenbäume und Sträucher
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Festlegungen zum Schallschutz für die Schlafräume.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Aufgrund der Art der Nutzung (Mischgebiet) sowie der sensiblen Lage am Ortsrand ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich (siehe auch beigefügte Checkliste).

Die Fläche für das Mischgebiet ist aufgrund ihrer Nutzung der Kategorie I mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zuzuordnen. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist als

hoch einzuschätzen, deshalb ist die Einordnung in Typ A gerechtfertigt. Es ergibt sich also ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der hohen Landschaftsbildbeeinträchtigung wird der Faktor mit 0,55 im oberen Bereich festgelegt. Die Eingriffsfläche von ca. 4.500 qm besteht aus dem MI inklusive der inneren Verkehrsflächen des Eigentümerweges. Es berechnet sich also hier ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.500 qm.

Innerhalb des Bebauungsplan-Areals steht eine ca. 4.700 m² große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, d.h. der Eingriff wird in jedem Fall ausreichend kompensiert. Die Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 491 und 491/1 Gemarkung Notzing erbracht und liegt damit innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes. Sie wird derzeit ackerbaulich genutzt. Zur ökologischen Aufwertung ist geplant, den im Norden angrenzenden Park optisch fortzuführen, d.h. auf der Ausgleichsfläche sind Bäume 1. Ordnung der unter 6.3 genannten Arten so zu pflanzen, dass Bereiche mit einem geschlossenen Baumbestand entstehen. Im Süden ist zusätzlich eine Strauchpflanzung als Übergangsgesellschaft anzulegen. Die verbleibende Fläche wird mit einer Mischung für eine artenreiche Parkwiese angesät. Sie ist extensiv zu pflegen, d.h. es darf keine Düngung erfolgen. Die Fläche ist maximal 2 x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Durchführung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen am Ortsrand einer Nutzung als Wohn- bzw. Gewerbestandort zugeführt. Es kommt zu Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden mit Versiegelung. Das Landschaftsbild wird zumindest in den ersten Jahren nach Realisierung der Bebauung erheblich beeinträchtigt, zumal sich im Norden der Schlosspark und im Süden ein Naherholungsgebiet befinden. Später wird die geplante Ortsrandeingrünung in Verbindung mit der Grünfläche im Westen wirksam. Mit dieser als Ausgleichsmaßnahme parkartig zu gestaltenden Fläche wird die Umweltqualität gegenüber dem derzeitigen Zustand maßgeblich erhöht.

Da der überwiegende Teil der Planung bereits realisiert wurde, ist eine Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens hinfällig.

Der Standort für die Ausweisung ist aufgrund der landschaftlich relativ sensiblen Umgebung nicht optimal, jedoch standen keine alternativen Flächen zur Verfügung und der Betrieb musste möglichst schnell umsiedeln. Die Bebauung wurde möglichst nah an die Straße gelegt, um den Raum für eine Grünverbindung zwischen Schlosspark und Weiher so großzügig wie möglich zu gestalten. Innerhalb des Umgriffs sind Minderungsmaßnahmen, insbesondere zur Durchgrünung, erfolgt, d.h. Alternativen zur vorliegenden Planung werden nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen werden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Nach der vorangegangenen Prüfung sind keine über die beschriebenen Beeinträchtigungen hinausgehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die zuständigen Stellen werden im Sinne des Monitorings prüfen, ob die Festsetzungen berücksichtigt, d.h. v.a. die Eingrünung bzw. die Ausgleichsmaßnahmen im angegebenen Zeitraum und in ausreichendem Umfang realisiert werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, am südlichen Ortsrand von Notzing ein Mischgebiet sowie im Zusammenhang eine große öffentliche Grünfläche auszuweisen. Mit diesem Vorhaben sind z.T. stärkere Eingriffe in die Schutzgüter verbunden. Besonders herauszustellen ist hier die landschaftsästhetische Beeinträchtigung durch eine relativ starke visuelle Präsenz in Richtung Süden und Osten. Somit werden trotz verschiedener Minderungsmaßnahmen Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden direkt westlich an die Eingriffsfläche grenzend zur Verfügung gestellt und durch parkartige Gestaltung ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist ein gutes Stück größer als nach der Berechnung des Kompensationsbedarfes notwendig. Sie stellt deshalb zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist ein ökologisch tragbares Planungskonzept.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat folgende Ergebnisse gebracht:

Die **Fachstelle für Brandschutz** (Regierung von Obb.) weist darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Ausbau des Hydrantennetzes entsprechend geltender Richtlinien, Anleiterbarkeit der Fenster bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss) zu überprüfen und bei Bedarf gemeinsam mit dem Kreisbrandrat durchzuführen sind. Der Gemeinderat beschließt, das Hydrantennetz nach den DVGW-Vorschriften zu ergänzen. Hydranten sind bereits vorhanden. In die Festsetzungen wird die Anleiterbarkeit von Fenstern in Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss aufgenommen.

Die **Abteilung für Abfallwirtschaft** (LRA ED) hat keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung und weist drauf hin, dass die Müllgefäße an der Abfuhrstrecke bereitzustellen sind, was vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wird.

Das **Staatliche Bauamt Freising** hat keine Einwände gegen die Planung wenn die geforderte Errichtung einer Aufweitung auf der ED 5 hergestellt wird. Diese Erschließung ist mittlerweile gebaut worden.

Der **WZV Moosrain** bittet um Koordinierungsgespräche rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten, die mittlerweile stattgefunden haben.

Das **WWA München** weist auf Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung hin. Der Gemeinderat stellt dazu fest, dass das Grundstück bereits bebaut ist und die Entsorgung des Regenwassers unter Einhaltung der rechtlichen Anforderungen geregelt wurde.

Anlagen: 1. Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung
2. Konzept zur ökologischen Aufwertung des Gebietes zwischen Schlosspark und Notzinger Weiher

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Grundsatz: Für größere Baugebiete ist das Vereinfachte Vorgehen nicht angezeigt! (vgl. Leitfaden S. 6)
 Es liegt nur ein kleines Baugebiet vor ☒ ja ☐ nein

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ☒ ja ☐ nein
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ☐ ja ☒ nein
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO)
 oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).
 Art des Vorhabens: MI

1.2 Maß der baulichen Nutzung ☐ ja ☒ nein
 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/
 versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur
 und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ☐ ja ☒ nein
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen
 werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur
 Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ☒ ja ☐ nein
 Art der Maßnahmen: siehe UB

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
 (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ☒ ja ☐ nein
 Art der Maßnahmen: siehe UB

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. ☒ ja ☐ nein
 Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser)
 und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ☒ ja ☐ nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ☒ ja ☐ nein
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte
 Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen
 und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
 Art der Maßnahmen: siehe UB

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und
 zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ☒ ja ☐ nein
 Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch
 ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an. ☒ ja ☐ nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die
 naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ☒ ja ☐ nein
 Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare
 Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende
 Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden
 berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen
 vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4). ☒ ja ☐ nein
 Art der Maßnahmen: siehe UB

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!