

Gemeinde

# Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 76 für das Gebiet „Lohfeld IV“  
und Ausgleichsfläche

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-76      Bearb.: Lö/Ma/Ri

Plandatum

10.05.2010

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung-, Ver- und Entsorgung
8	Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 196 und 196/5 in der Gemarkung Oberding.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat am 18.03.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet nördlich des Plangebietes Lohfeld III in der Gemarkung Oberding beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Lohfeld VI. Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau. Im Anschluss an das im Westen liegende Gewerbegebiet ist ein Mischgebietsstreifen vorgesehen. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding, westlich der Faganastraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Im Süden grenzt es an das Allgemeine Wohngebiet Lohfeld III. Dieses ist durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Lohfeld III ist überwiegend zweigeschossig bebaut. Lediglich nach Osten ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Das Planungsgebiet wird von Norden erschlossen. Die fußläufige Verbindung, die bereits die vorhergehenden Abschnitte Lohfeld II und III in Nord-Süd- Richtung verbindet wird an der Westseite des Gebiets weiter fortgesetzt. Im Westen schließt sich der Bereich des Bebauungsplanes „Nr. 46 Oberding Nordost“ an, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Der vordere Bereich zur ED 5 ist bereits von der Feuerwehr genutzt, das hintere Gewerbegrundstück ist bisher noch nicht bebaut. Bei dem ansässigen Gewerbebetrieb, der im Süd-Westen ebenfalls an das Planungsgebiet grenzt, handelt es sich um einen Landesproduktenbetrieb.

Das Plangebiet ist annähernd eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da in unmittelbarer Nachbarschaft von Lohfeld III steinzeitliche Bodenfunde vermutet werden, ist beim Aushub besondere archäologische Sorgfalt notwendig.

## 3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (6. Änderung) entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen vor.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in der Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

## 4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Das Baugebiet soll sich in seiner Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter orientieren. Durch grünordnerische Festsetzungen soll ein qualitätsvolles Wohnumfeld entstehen, und ein Ausgleich



für die Bebauung und Versiegelung des Bodens erzielt werden. Besonderes Ziel ist es, einen intakten Ortsrand nach Osten als Übergang zur Landschaft zu bilden. Das geplante Mischgebiet soll den Übergang zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung vermitteln.

## 5 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (im Übergang zum Gewerbegebiet) als Mischgebiet festgesetzt. Bestimmte, an dieser Stelle unerwünschte Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) wurden ausgeschlossen. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser fest, wobei die östlichen Einzelhäuser (Bauparzellen 17 und 18) mit ihrer geringeren baulichen Dichte und der gegenüber den Doppelhäusern reduzierten Höhenentwicklung den Ortsrand bilden. Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Geplant sind im Allgemeinen Wohngebiet 16 Bauparzellen, auf denen insgesamt sieben Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser entstehen können.

Im Mischgebiet ist keine Einschränkung hinsichtlich des Gebäudetyps oder der Zahl der Wohneinheiten vorgesehen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle und die Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe der Gebäude. Aus den festgesetzten Grundflächen lässt sich im Allgemeinen Wohngebiet eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,25 errechnen. Im Mischgebiet ist eine höhere Dichte von durchschnittlich 0,3 GRZ vorgesehen. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,45 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit max. zwei festgesetzt, wobei diese Festsetzung für die Doppelhäuser zwingend ist. Das zweite Vollgeschoss darf dabei nicht im Dachgeschoss liegen. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild bei aneinander angebauten Häusern zu erreichen, welches bei nicht einheitlicher Geschossigkeit nicht gegeben ist. Die Zweigeschossigkeit entspricht einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,30 m. Bei den östlichen Parzellen ist die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls zwei, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (max. Wandhöhe 4,20 m). Dies erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan Lohfeld III, der am östlichen Rand eine niedrigere Bebauung festsetzt, um den Übergang zur Landschaft zu gewährleisten.

Im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Allerdings beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,50 m, um für eine gewerbliche Nutzung die Voraussetzungen zu schaffen.

### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an. Die Festsetzungen orientieren sich daher stark an den bereits verabschiedeten Bebauungsplänen Lohfeld I-III. Die bauliche Gestaltung wird durch die Festsetzung der Dachform und der Eindeckung der Dächer geregelt. Dadurch soll eine einheitliche Gestaltung des Gebietes gewährleistet werden. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, ist die maximale Gaubenbreite auf 1,50 m beschränkt bei einer Ausnutzung von maximal 1/3 der Gebäudelänge. Bei Doppelhäusern und aneinander angebauten Garagen ist eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten. Die fußläufige Verknüpfung der Lohfeld-Bebauungsgebiete ist Teil des städtebaulichen Konzepts und wird auch im Baugebiet Lohfeld IV fortgesetzt.

### 5.4 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren kann nicht angewendet werden. Grundflächenzahl und Standortgegebenheiten würden dies zwar zulassen, es kann aber keine ausreichende Eingrünung und Einbindung in die Landschaft erfolgen. Zudem ist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet ausgewiesen.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding. Im Süden und Westen grenzt Bebauung, im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Areal an. Das Gebiet selbst wird zur Zeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden. Naturräumlich ist das Gebiet der naturräumlichen Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland – Erdinger Lößterrassen“ zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation für diesen Bereich ist Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (*Galio-Carpinetum typicum*).

#### Auswirkungen der Neuausweisungen sowie Verbesserungsmaßnahmen

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen.

Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete. Mit der Realisierung des Baugebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Oberflächenwasser zu erwarten. Da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, keine landschaftsprägenden Gehölze oder andere Elemente vorhanden sind, sowie im Süden vorhandene Bebauung angrenzt, kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als relativ gering bezeichnen. Exponierte Hangrücken werden nicht verdeckt. Ein eingewachsener grüner Ortsrand an der bestehenden Bebauung ist bisher ebenfalls nicht vorhanden.



Die künftige Nutzung der Fläche als Baugebiet bringt allerdings Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt (siehe Kapitel 5 Umweltbericht).

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 6 wird hingewiesen. Demnach ist das Plangebiet in die Kategorie 1 (Gebiet mit geringerer Bedeutung für Natur und Landschaft) eingestuft und gemäß der Matrix dem Typ B (geringer bis mittlerer Versieglungs- und Nutzungsgrad) mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet verringert sich die Eingriffsschwere. Der Faktor wird daher mit 0,25 im unteren Bereich angesetzt.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 0,25 ha. Dieser wird auf 2 Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen (zur ausführlichen Beschreibung der Gebiete siehe Kapitel 6 Umweltbericht).

#### 5.5 Verkehr und Stellplätze

Das Plangebiet ist über die Faganastraße sowie die ED 5 an das überörtliche Wegesystem angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße, die von der neuen Haupterschließungsstraße zwischen Faganastraße und ED 5 im Norden abgeht. Diese Ringstraße weitet sich in den Kurven auf und bietet auf diese Weise auch größeren Fahrzeugen die Möglichkeit zum Befahren.

Das private Parken findet auf den Grundstücken statt. Pro Wohneinheit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding zwei Stellplätze nachzuweisen. Um eine übermäßige Versiegelung der Flächen zu vermeiden, sind der dritte und vierte Stellplatz vor den Garagen zulässig. Im Bereich des Mischgebiets sowie entlang der nördlichen Erschließung sind öffentliche Stellplätze im straßenbegleitenden Grünstreifen vorgesehen. Diese sind für den zu erwartenden Besucherverkehr ausreichend.

Eine starke Zunahme des Individualverkehrs ist wegen der geringen Anzahl der neuen Wohneinheiten nicht zu befürchten.

#### 5.6 Lärmschutz und Altlasten

Das Plangebiet liegt außerhalb des für die Bauleitplanung maßgeblichen Lärmschutzbereiches des Flughafens München.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist der Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbegebiets zu berücksichtigen: Auf das Planungsgebiet wirken vor allem die gewerblichen Geräuschimmissionen des Betriebes im Süd-Westen ein. Bei diesem Betrieb handelt es sich um den Landesproduktenbetrieb der Firma Beer. Die Produktion findet dabei in einer Halle statt, die in Richtung Plangebiet keine Öffnungen aufweist. Relevant für die Immissionsbelastung des Plangebiets ist die An- und Ablieferung der Ware, die im Herbst 2004 auf die Nordseite des Gebäudes verlagert wurde. Der Ladevorgang an sich findet dabei eingehaust statt. Um jedoch die Frische der Produkte zu gewährleisten, sind die Fahrzeuge mit Kühlaggregaten ausgestattet.

Um die Lärmbelastung zu reduzieren wurde im Bebauungsplan für die Firma Beer (Bebauungsplan Nr. 45, Oberding Nord-West) ein senkrecht zur Anlieferung stehendes Nebengebäude festgesetzt. Dieses ist mittlerweile errichtet worden. Auf eine Fortsetzung der Lärmschutzwand im Baugebiet Lohfeld III kann daher verzichtet werden.

Um zu überprüfen, unter welchen Bedingungen eine Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 196 möglich ist, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ein Lärmschutzgutachten beim Büro Steger und Partner in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 06.11.2007 kommt zu dem Schluss, dass die nächtlichen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet in Höhe von 40 dB(A) nach TA-Lärm im gesamten Planungsgebiet nur eingehalten werden können, wenn auf dem Gelände der Firma Beer ein abgeknickter Baukörper in einer Höhe von 6,5 m errichtet würde. Außerdem wäre insbesondere zur Nachtzeit auf der noch unbebauten Gewerbeparzelle im Norden nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Da ein nachträglicher Eingriff in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 nicht erfolgen soll, wurde in einer weiteren Stellungnahme des Büros Steger und Partner vom 18.01.2008 im Auftrag der Gemeinde untersucht, unter welchen Umständen auf die abgeknickte Riegelbebauung verzichtet werden kann. Das Büro kommt dabei zu dem Schluss, dass die aus schalltechnischer Sicht beste Lösung die Ausweisung eines Mischgebietsstreifens im Übergang zur Wohngebietsbebauung darstellt. Da dies auch aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen eine praktikable und erwünschte Lösung darstellt, hat sich die Gemeinde entschieden, diesem Vorschlag zu folgen und bereits in der 6. FNP-Änderung die Flächen entsprechend ausgewiesen.

Zusätzlich ist mit dem Bauauftrag von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben nachzuweisen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) im Planungsgebiet und außerhalb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein MI bzw. ein WA nicht überschritten werden. Dabei ist die Vorbelastung durch schon vorhandene Betriebe zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Moosrain. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem. Da die Versickerung von Niederschlagswasser bei den vorhandenen Bodenverhältnissen schwierig ist, wird empfohlen, dass die Grundstückseigentümer gemeinsam versickern oder auf ihren Grundstücken Zisternen zur Regenwasserrückhaltung vorsehen.

Die Strom- und Erdgasversorgung kann ebenfalls über das vorhandene Netz erfolgen.



8 Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>6.699 qm</b>
davon WA	5.165 qm
davon MI	1.534 qm
<b>Straßenverkehrsfläche inkl. Begleitgrün</b>	<b>3.254 qm</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.951 qm</b>

Gemeinde:

Oberding, den 20.05.2010



(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

GEMEINDE OBERDING  
LANDKREIS ERDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 76  
„LOHFELD IV“**

**UMWELTBERICHT**

ZUR PLANFASSUNG VOM 05.11.2008  
14.01.2009  
12.05.2009  
16.05.2009  
29.09.2009  
09.02.2010  
16.03.2010  
10.05.2010

Oberding, den 20. 05. 2010  
  
.....  
(1. Bürgermeister Lackner)





## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde, am nördlichen Ortsrand von Oberding ein ca. 5.170 qm umfassendes Wohngebiet sowie ein ca. 1.530 qm umfassendes Mischgebiet auszuweisen. Geplant ist eine Gebäudestruktur, die in ihrer Wohndichte und Gestaltung an den umgebenden Siedlungscharakter angepasst ist. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1 ha. Die Erschließung erfolgt über die teilweise bereits fertig gestellte Straße zum neuen Feuerwehrhaus. An der Ostseite wird die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegverbindung weitergeführt, welche die Lohfeld-Baugebiete miteinander verbindet. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen sowie die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan gesichert 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. 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).

Der Bebauungsplan wird aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, in der das betreffende Areal aufgrund des anhaltenden Bedarfs von einem Gewerbegebiet in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche umgewidmet wurde.

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsareal liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding östlich der Kr ED 5 und westlich der Faganastraße. Direkt im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 46 „GE Oberding Ost“ an, dessen vorderer Bereich bereits durch die Feuerwehr genutzt wird. Südwestlich befindet sich ein Landesproduktenbetrieb. Im Süden schließt das Wohngebiet Lohfeld III an die Fläche während im Osten und Norden mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft erfolgt. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Areal auf den Erdinger Lößterrassen der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände ist ganz leicht nach Norden geneigt und liegt auf etwa 460 m ü. NN. Die flachen Erdinger Lößterrassen bestehen aus Schmelzwasserablagerungen des riss-eiszeitlichen Innegletschers, der bis nördlich Markt Schwaben reichte. Eine mehrere Meter mächtige Lößdecke der Würmeiszeit überzieht die Hochterrassenschotter. Der Boden ist damit als



fruchtbare, lößlehmhaltige Braunerde zu bezeichnen. Aufgrund der Bewirtschaftung besteht bereits eine anthropogene Überprägung. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als naturraumtypisch zu charakterisieren, wenn auch die Erdinger Lößterrassen aufgrund der Flachwelligkeit und der geringeren Meereshöhe im Vergleich zu den Höhenrücken der Altmoräne klimatisch begünstigt sind. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese ist jedoch eher untergeordnet, da Oberding nur einen kleinen Verdichtungsraum mit hohem Grünflächenanteil darstellt.

### 3.4 Wasser

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 sowie in der Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung. Gehölze sind nicht vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald der Südbayern Rasse.

### 3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird v.a. durch die Ahorn-Allee entlang der Kr ED 5 geprägt. Ansonsten stellt sich die Umgebung als relativ ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Ein weiteres prägendes Element ist die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Überlandleitung. Erholungspotential ist nur bedingt gegeben, z.B. in Form einer Radwegerschließung, die von Notzing über Schwaig bis zum Flughafen verläuft.

### 3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen bestehen zum einen durch die Überlandleitung an der Ostseite des Planungsareals. Als Hauptvorbelastung wirken jedoch die Geräuschimmissionen an der Nordfassade des südwestlich gelegenen Landesproduktenbetriebes, v.a. bei nächtlichen Anlieferungen. Zur Reduzierung der Geräusche wurde deshalb im BP 45 ein entsprechendes Nebengebäude auf dem Gelände der Firma Beer aufgenommen, das senkrecht zur Anlieferung verläuft. Beim Büro Steger und Piening wurde dann ein Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Höhe dieses Gebäudes so festzulegen, dass eine Wohnbebauung unter Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm auf Fl.Nr. 196 möglich ist. Als Ergebnis (Bericht 2449/L5/ku vom 06.11.2007) wurde festgestellt, dass die geforderten Immissionsrichtwerte von max. 40 dB(A) nachts nur bei einem im Norden abgelenkten Baukörper in einer Höhe von 6,5 m eingehalten werden können. Zudem wäre für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nur eine sehr eingeschränkte Nutzung (keine Geräuschentwicklung während der Nachtzeit) möglich. Alternative wäre eine Reduzierung des nächtlichen Betriebes der Fa. Beer.



Da die Gemeinde jedoch nicht nachträglich in den bereits rechtskräftigen BP Nr. 45 eingreifen möchte, wurde das Büro nochmals beauftragt, zu prüfen, ob und unter welchen Umständen man nicht doch auf die genannte Bebauung verzichten könnte. In der abschließenden Stellungnahme des Ingenieurbüros vom 18.01.2008 wird die Ausweisung eines zwischengelagerten Mischgebietes als die aus schalltechnischer Sicht beste Lösung dargestellt. Die Gemeinde nimmt diesen Vorschlag an, da dies auch aus städtebaulicher Sicht eine praktikable Lösung ist. Daraufhin wurden bereits in der 6. Änderung des FNPs, der Grundlage für die hier vorliegende Planung, die Flächen entsprechend ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Gebiet Lohfeld III werden steinzeitliche Bodenfunde vermutet. Beim Aushub ist deshalb ein Archäologe einzuschalten. Sonstige besondere Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Mit der Realisierung des Vorhabens sind nur geringe Eingriffe zur Regulierung des Geländes erforderlich, jedoch kommt es durch die künftige bauliche Nutzung zu Eingriffen in den natürlich gewachsenen Boden sowie teilweise zu Versiegelung. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinflusst, da sich in der näheren Umgebung keine größeren Verdichtungsräume befinden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, beschränken sich die negativen Auswirkungen größtenteils auf die unvermeidbare Inanspruchnahme von Baugrund und Erschließung. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Einsehbarkeit besonders aus nördlicher und östlicher Richtung mäßig beeinträchtigt. Für das Schutzgut Mensch sind keine maßgeblichen Neubelastungen zu erwarten; jedoch sind die bereits vorhandenen Lärmbelastungen zu berücksichtigen. Im Zuge der Bebauung werden die sehr wahrscheinlich zu Tage tretenden Bodendenkmäler unwiederbringlich zerstört, d.h. die Bodenarbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Archäologen erfolgen, die auch für eine lückenlose Dokumentation zuständig ist.

#### **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Ortsrandausbildung durch Pflanzung einer Baumreihe im Norden
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden.

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)**

Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie einer teilweisen Ausweisung als Mischgebiet ist die Vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nicht möglich. Für das Wohngebiet ist von einer GRZ um die 0,25 für das Mischgebiet um die 0,3 auszugehen. Mit Nebenanlagen und Zufahrten ist eine Überschreitung bis 0,45 möglich. Insgesamt wird jedoch trotzdem von einem mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen, d.h. das Areal wird Typ B der Matrix zugeordnet. Der Geltungsbereich ist als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen, somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und



0,5. Nach Abwägung der Bedeutung der Fläche gegen die Beeinträchtigungen sowie unter Berücksichtigung der Verbesserungsmaßnahmen erscheint ein Faktor im unteren Bereich mit 0,25 angemessen. Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Änderungsbereich mit ca. 1,0 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,25 ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,25 ha. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf 2 Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches erbracht:

**Ausgleichsfläche 1** mit ca. 1.300 qm befindet sich auf einer Teilfläche im Westen der Fl.Nr. 1241 Gmkg. Oberding. Das Grundstück liegt ca. 1,4 km westlich von Oberding und ca. 120 m nördlich des Kreuzungspunktes der Egerstraße und der Moosstraße. Das Gelände ist fast eben und wird derzeit wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Westlich verläuft ein ca. 8 m breiter Wiesenstreifen und daran anschließend die von einem Hochstaudensaum und einigen Sträuchern gerahmte Altach. Im nordwestlichen Eck wird die Ausgleichsfläche von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kV-Leitung überquert. Auf dem südlichen Nachbargrundstück verläuft eine weitere.

Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch Pflanzung eines standorttypischen Feldgehölzes aus Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen, Weiden und Faulbaum. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu vermeiden, werden überwiegend Sträucher verwendet. Lediglich im mittleren Teil werden einige Silberweiden als Einzelbäume gepflanzt. Die Randstreifen zu den Nachbarflächen sind als artenreiche Fettwiese anzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ziel ist die Schaffung vertikaler Grünstrukturen zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Unterstützung der Lebensraumdiversität.

**Ausgleichsfläche 2** umfasst ca. 1.290 qm und wird auf Fl.Nr. 215 Gmkg. Notzing erbracht. Sie ist bereits im gemeindlichen Ökokonto erfasst, eine Aufwertung ist jedoch noch nicht erfolgt. Das Grundstück befindet sich etwa 800 m westlich von Notzing und ca. 250 m südlich der Kr ED 7. Die Fläche ist eben und fast ausschließlich mit Topinambur bestanden. Sie grenzt im Osten an die mit eingewachsenen Ufergehölzen (Erlen, Weiden) bestandene Altach. Die (nord)westliche Grenze wird durch eine trockengefallene Altwasserschlinge gebildet. Diese ist fast komplett mit Brennesseln bewachsen. Es sind Reste von Iris pseudacorus und Schilf vorhanden. Im südwestlichen und nördlichen Eck befindet sich jeweils eine Weidengruppe. Das südlich angrenzende Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt.

Zur ökologischen Aufwertung wird gemäß den Bestimmungen im Ökokonto auf der gesamten Fläche die Topinambur inklusive des Oberbodens entfernt und abgefahren. Des Weiteren soll die Altwasserrinne freigeräumt und wieder an die Altach angebunden werden, so dass hier zumindest temporär Wasser stehen bleiben kann und die Bodenfeuchte erhöht wird. Im Uferbereich soll eine Initialpflanzung von Röhricht erfolgen, während auf der Fläche eine Pfeifengraswiese aus autochthonem Saatgut angesät werden soll. Ziel ist die Entwicklung einer Streuwiese. Dazu wird die Fläche einmal jährlich im Herbst gemäht, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. An der südlichen Grenze werden zur Markierung 2 Silberweiden gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist zwar ca. 90 qm größer als der berechnete Bedarf – da jedoch nur ein geringer Faktor angesetzt wurde, wird der Überschuss der Ausgleichsfläche zugeschlagen.

## **7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**



Mit der Durchführung des Vorhabens wird eine bisher unbebaute landwirtschaftlich Fläche einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt zu Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden mit Versiegelung. Das Landschaftsbild wird mäßig beeinträchtigt, da die zur Eingrünung gepflanzten Bäume in den ersten Jahren kaum Raumwirkung entfalten. Zudem ist aufgrund der Siedlungsgeschichte mit Bodenfunden zu rechnen, d.h. hier sind Archäologen zur Sicherung der Zeitdokumente einzuschalten. Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten Umweltauswirkungen sind nicht gegeben. Allerdings werden in Oberding Wohnflächen benötigt – diese müssten dann an anderer, evtl. weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderer Stelle entstehen.

Da das Planungsareal an zwei Seiten an (geplante) Bebauung angrenzt und die Fläche aufgrund ihrer Nutzung und Beschaffenheit von eher geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist, kann der Standort als gute Möglichkeit für eine Siedlungserweiterung bewertet werden. Abgesehen davon ist das Areal bereits im Flächennutzungsplan (6. Änderung) als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Die Planung selbst ist relativ komprimiert, was dem Anspruch eines sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden zugute kommt. Gesonderte Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind – auch im Flächennutzungsplan – nicht vorgesehen.

#### **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch den südwestlich gelegenen Landesproduktenbetrieb der Fa. Beer wurde das Büro Steger und Pieping beauftragt. Die Einzelergebnisse sind dem Gutachten vom 06.11.2007 bzw. dem Abschlussgutachten vom 18.01.2008 zu entnehmen. Als beste Lösung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird die Ausweisung eines Mischgebietes als Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gesehen. Weitere Gutachten oder Voruntersuchungen wurden nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, die durch ein Vorhaben verursacht werden könnten. Da diese im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind, kann auf das Monitoring verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden jedoch prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt und die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

#### **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Es ist geplant, am nördlichen Ortsrand von Oberding ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha. Es werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in die Planung einbezogen. Die Ausweisung ist z.T. durch die an zwei Seiten angrenzende Bebauung in die Umgebung eingebunden. Im Norden und Osten wird jedoch das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Des weiteren kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, möglicherweise verbunden mit der Zerstörung von steinzeitlichen Bodenfunden sowie zu Versiegelung. Aufgrund der Größe des überplanten Areals, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffen und der kaum berücksichtigten Ortsrandeingrünung ist das Regelverfahren der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Somit werden externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden außerhalb des Bebauungsplanumgriffes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet, so dass sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch in der Qualität der Maßnahmen ein angemessener Ausgleich erreicht wird. Insgesamt wurden also bei der Planung die Umweltbelange berücksichtigt. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden im Verfahren berücksichtigt und die Planung ggf. entsprechend ergänzt.