

# OBERDING

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 61, 2. Änderung  
SO „Schwaig Eichenstraße Nord“

Planfertiger

Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth  
Tel. 08123 / 23 63, Fax. 08123 / 49 41  
E-Mail: info@labauer.de



Bearb.: ad *i. A. O. a. Q.*

Plandatum:

18.02.2011

*Oberding, 09.08.2011*

Lackner  
Gemeinschaftsvorsitzender  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele des Bebauungsplans
- 2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes
- 3 Planungsinhalt
- 4 Umweltbericht
- 5 Zusammenfassende Erklärung

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat von Oberding hat in seiner Sitzung am 15.03.2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 SO „Schwaig Eichenstraße Nord“ beschlossen. Die Änderung soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da keine wesentlichen Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 61 wurde i.d.F. vom 23.05.2005 rechtskräftig. Er umfasst das Gebiet nördlich des Bebauungsplans Nr. 43.2 bis zur geplanten S-Bahn-Trasse im Norden. Die westliche Grenze bildet die Lohstraße, die östliche Grenze ein Feldweg. Das Baufenster für das Sondergebiet wurde mit 3,5 ha festgesetzt.

Die 1. Änderung wurde i.d.F. vom 29.09.2009 rechtskräftig. In dieser wurden der bestehende Lohwald (ca. ½ des Planungsareals) aus der Planung herausgenommen, die Zufahrtsstraße geändert, das Baufenster auf 3,7 ha vergrößert und die Grünordnung entsprechend angepasst.

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll lediglich die festgelegte Ausgleichsfläche durch einen 1:1 Flächentausch geändert werden. Im Eingriffsbebauungsplan selbst sind keine Änderungen vorgesehen. Anlass ist, dass die Gemeinde die festgesetzte externe Ausgleichsfläche realisieren muss und die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche aufgrund einer noch vertraglich zugesicherten landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung steht.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst somit nur einen ca. 1,0 ha umfassenden Teil der Fl.Nr. 1308 Gmkg. Oberding. Zudem wird die bisherige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1708/6 T Gmkg. Oberding aufgehoben.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 bzw. der 1. Änderung in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

## 2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ca. 1,0 ha umfassende Änderungsfläche befindet sich im Oberdigermoos ca. 1 km nördlich der Moosstraße. Sie wird im Westen von einem Feldweg begrenzt, an der Ostgrenze verläuft ein wasserführender Graben. Im Norden schließt eine Brache mit Holundergebüsch an. Im Süden befindet sich eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 43.2, die als extensive Wiese mit einigen hainartigen Birken-Eschengruppen im Westen sowie einer Grabenausleitung im Osten ökologisch aufgewertet wurde.

Die überplante Fläche selbst wird derzeit als Acker genutzt. Sie ist fast eben und liegt ca. 453 m ü. NN. Schutzgebiete oder biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen.



### 3. Planungsinhalt

#### Aufhebung der alten Ausgleichsfläche

Die bisherige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1708/6 T wird komplett aufgehoben. Somit sind die hierfür festgesetzten Maßnahmen hinfällig. Die Fläche bleibt wie in der bisherigen Realnutzung auch in der Planung Landwirtschaftsfläche.

#### Ökologische Aufwertung der neuen Ausgleichsfläche

Da sich an der für die 1. Änderung des Bebauungsplans berechneten Ausgleichsflächengröße nichts ändert, muss lediglich für die erforderlichen 9.910 qm externer Ausgleich ein flächengleicher Ersatz geschaffen werden. Dieser wird auf einer ca. 1,0 ha umfassenden Teilfläche im Norden von Fl.Nr. 1308 Gmkg. Oberding erbracht.

Da auf der neuen Fläche andere Grundvoraussetzungen herrschen, d.h. der Grundwasserstand wesentlich höher ist als auf der ursprünglichen Ausgleichsfläche, ist hier die Anlage eines Eichen-Hainbuchen-Lohwaldes wie auf Fl.Nr. 1708/6 vorgesehen, nicht sinnvoll. Im Gebiet des Oberdingermooses gibt es zudem mittlerweile ausreichend vernetzte Gehölzstrukturen. Aus diesem Grund wird als Entwicklungsziel eine Offenlandstruktur verfolgt:

Zunächst erfolgt die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche. Der vorhandene Graben wird durch Bodenabtrag als Bachtasche aufgeweitet. Diese soll mit zeitweise überfluteten Kiesbänken die bestehenden Habitatstrukturen für die Leitart Pokal-Azurjungfer verbessern. Es wird deshalb auch bewusst auf eine Bepflanzung der Bachböschungen verzichtet. An zwei Stellen werden durch den Abtrag des Oberbodens Mulden ausgebildet und als artenreiche Feuchtwiese angesät. Die verbleibende Fläche erhält eine Ansaat als artenreiche Frischwiese. Zur vertikalen Strukturierung bzw. zur Erweiterung der Artenvielfalt im Areal werden noch einige kleinere Gehölzstrukturen in Form von Birken-Weiden-Gruppen sowie einige Einzelbäume als Hochstämme (Birken, Silber-Weiden) gepflanzt. Die Flächen sind zweimal jährlich Mitte Juli und Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

### 4. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, der das Vereinfachte Verfahren behandelt, kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 5. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, der das Vereinfachte Verfahren behandelt, kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.