

**GEMEINDE OBERDING  
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 69  
„GEMEINBEDARFSFLÄCHE SENIORENZENTRUM“**

**UMWELTBERICHT**

**ZUR PLANFASSUNG VOM 02.05.2012**

Oberding, den 19.07.2012  
.....  
.....  
**Danzer**  
2. Bürgermeister

---

**MAX BAUER** Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 08123 / 4941

E-Mail: [info@labauer.de](mailto:info@labauer.de)

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Oberding beabsichtigt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Seniorenzentrums in der Ortsmitte. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,25 ha. Davon entfallen ca. 2.750 qm auf die Eingrünung in Form privater Grünflächen und ca. 2.900 qm auf Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Kornfeldstraße, welche verbreitert werden muss und über eine neu zu bauende Gemeindestraße. Im Norden, Westen und Süden wird sich die Möglichkeit einer Weiterführung dieser Straße vorbehalten – hier ist jedoch die Nutzung benachbarter Grundstücke noch nicht abschließend geklärt.

Grund für die Ausweisung ist, dass die Gemeinde für Senioren die Möglichkeit schaffen möchte, in ihrem Heimatort verbleiben zu können, auch wenn sie auf stärkere Hilfe angewiesen sind und eine eigene Wohnung nicht mehr halten können.

## 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 Bebauungsplanentwurf 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 und 4c BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15 - 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. 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).

Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes wurden der Regionalplan sowie die Arten- und Biotopschutzkartierung des Landkreises Erding (Stand März 2001) verwendet. Des Weiteren ist eine Begehung der Flächen mit Bestandsaufnahme erfolgt.

Die Gemeinde Oberding besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.1987 sowie 6 rechtswirksame Änderungen, die in den Jahren 1989 bis 2010 erstellt wurden. In der 6. Änderung wurde die entsprechende Fläche bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Oberding im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes an der überregionalen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Freising und Erding. Das Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr. 10 „Erdinger Moos und Viehlassmoos“. Der Regionale Grünzug „Grüngürtel München Nordost“ verläuft westlich des Hauptortes Oberding in Richtung Nordosten, d.h. er wird durch die Planung nicht tangiert. Wasserschutzgebiete sind im Regionalplan nicht verzeichnet.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberding zwischen Tassilostraße und Grasfeldweg. Es wird im Osten von der Kornfeldstraße begrenzt, im Westen schließen diverse Hofstellen an. In Richtung Norden, Süden und östlich der Kornfeldstraße befinden sich im direkten Anschluss Landwirtschaftsflächen. Ein Übergang in die freie Landschaft erfolgt jedoch nur in östliche Richtung, da südlich des Grasfeldweges sowie ca. 100 m nördlich der Gemeinbedarfsfläche wieder Wohnbebauung angesiedelt ist.

#### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich befindet sich die Fläche auf den Erdinger Lößterrassen der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände ist jedoch relativ eben und liegt ca. 464 m ü. NN. Der anstehende Boden im mittleren Teil des überplanten Areal ist als örtlich pseudovergleytes Kolluvium aus lehmigen Abschwemmassen zu bezeichnen, d.h. es handelt sich um einen tiefgründigen, humosen, schluffigen Lehmboden in Akkumulationslage. Nördlich und südlich steht Pararendzina aus Löß an, ein mittel- bis tiefgründiger, carbonatreicher Schluffboden in Erosionsslage (vgl. BIS Bayern). Der Boden ist gut für Ackernutzung geeignet. Eine Versickerungsfähigkeit ist jedoch nur bedingt gegeben. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### 3.3 Klima / Luft

Das Klima im Bereich ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese ist jedoch eher untergeordnet, da Oberding keinen großen Verdichtungsraum darstellt.

#### 3.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt ausreichend unterhalb des Geländes, um nicht tangiert zu werden. Im Untersuchungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich unterliegt komplett landwirtschaftlich genutzt, d.h. es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I). Innerhalb des Umgriffes gibt es keine Gehölze. Lediglich im Südwesten ragt von Fl.Nr. 69 ein eingewachsener Baumbestand in die Fläche. Dieser wird jedoch in die Planung integriert. Somit befinden sich innerhalb des Untersuchungsbereiches keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald der Südbayern Rasse.

#### 3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist einerseits durch den Siedlungsbereich (überwiegend großzügige Wohnbebauung mit Gärten und Hofstellen) geprägt. In östlicher Richtung dominieren andererseits relativ homogene Agrarfläche ohne Gehölzstrukturen. Für das Landschaftsbild charakteristische Elemente sind nicht vorhanden. Es besteht kein besonderes Erholungspotential.

### 3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen des Gebietes sind v.a. durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung (Geruchsbelästigungen) im üblichen Maß zu erwarten. Der im FNP von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderte Mindestabstand zwischen geplantem Bauraum des Seniorenzentrums und den Stallungen auf Fl.Nr. 69 von 63 m wird eingehalten. Kulturhistorische Elemente sind in Form von Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Baugebietes sind nur leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Areale bringt aber Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Bei den Aushubarbeiten ist auf eine fachgerechte Dokumentation bei zu Tage tretenden Bodenfunden zu achten, da diese unwiederbringlich zerstört werden. Insgesamt erfolgt also eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

### 4.2 Klima / Luft und Wasser

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Das Grundwasser wird nicht beeinflusst. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Abflussfähigkeit des Bodens eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsflächen vorzusehen.

### 4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Bestehende Gehölzstrukturen auf Nachbarflächen werden in die Planung integriert, d.h. hier sind keine Auswirkungen auf Tierarten anzunehmen.

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG  
(derzeit noch nicht anwendbar, da noch keine Festlegung der Arten vom Bund).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

#### 4.4 Landschaftsbild und Erholung

Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist als mäßig zu bezeichnen, da das Areal lediglich zur Ostseite relativ exponiert liegt und damit weit einsehbar ist.

#### 4.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch sind derzeit keine negativen Auswirkungen abzusehen. Lediglich die Vorbelastungen aus der Landwirtschaft sind in Kauf zu nehmen. Besondere Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

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

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- abnehmende Anzahl der Vollgeschosse in Richtung östlicher Ortsrand
- Begrenzung der Aufschüttung und vor allem Abgrabung des Geländes zur Aufrechterhaltung der Geländesituation
- Hinweis zum Bodenabtrag unter Aufsicht durch Archäologen
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kornfeldstraße
- Festsetzung einer ca. 3 m bis 6 m breiten Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf allen Seiten des 1. Bauabschnitts
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Gelände (soweit möglich)
- Festsetzung für wasserdurchlässige Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ein- und Durchgrünung der Stellplätze mit heimischen Gehölzen
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit für Kleinlebewesen herzustellen, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden und die ökologische Wirksamkeit der Eingrünung als Lebensraum zu optimieren.

### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf)

Die Vereinfachte Vorgehensweise kann aufgrund der Ortsrandlage an der Ostseite und der Art der Ausweisung nicht angewendet werden. Aufgrund der dargestellten Naturschutzfachlichen Bewertung ist der Planungsbereich als „Gebiet geringer Bedeutung“ (Kategorie I) einzustufen. Die festgesetzte GRZ übersteigt nicht den Wert von 0,35, d.h. es handelt sich um Typ B der Matrix „Fläche mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“. Somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Da zwar eine gute Eingrünung der westlichen Baufläche vorgesehen ist, jedoch dafür die 10 m breite Ortsrandeingrünung entlang der Kornfeldstraße aus dem FNP auf 2,5 m Breite verringert wird, ist ein Faktor mit 0,25 im unteren Bereich angemessen.

Der Eingriffsbilanzierung ist der Gesamtumgriff abzüglich der privaten Grünflächen sowie des bereits bestehenden Teils der Kornfeldstraße zugrunde zu legen (12.500 qm – 2.750 qm – 250 qm). Die Eingriffsfläche beträgt demnach 9.500 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,25 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.375 qm.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer ca. 3.000 qm umfassenden Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 200 Gemarkung Notzing erbracht. Das gesamte Grundstück ist Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos (Nr. 36). Der westliche Teilbereich wurde bereits als Ausgleichsfläche für den BP Nr. 74 „Erdinger Weißbräu“ festgesetzt. Die Ausgleichsfläche für den vorliegenden BP ist etwas größer als gefordert, da der zu verlegende Weg (ca. 225 qm) sowie das Laubwäldchen im Norden (ca. 50 qm) nicht aufgewertet und damit auch nicht als Ausgleich anerkannt werden können. Das westlich der Dorfen im Landschaftsschutzgebiet „Notzinger Weiher und Umgebung“ gelegene Grundstück ist derzeit eine Ackerbrache. Im Nordwesten wird die Grenze durch einen wasserführenden Graben gebildet, der von einem ca. 5 m breiten Ufergehölz aus überwiegend Erlen und Holunder begleitet wird. Im Norden befindet sich ein kleiner, nicht aufwertbarer Laubwaldbereich. An der Dorfen stehen 2 große Eschen sowie eine alte Weide, die erhalten bleiben sollten. Die verbleibende Fläche östlich des Wiesenweges ist eine Sukzessionsfläche mit überwiegend Brennessel- und Topinamburbewuchs sowie einzelnen kleinen Weiden. Im Nordosten befindet sich zudem ein Altwasserrelikt.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Wiederherstellung des Altwassers mit Anbindung an die Dorfen durch entsprechenden Bodenabtrag und Geländemodellierung. Der Brennessel- und Topinamburbewuchs ist inkl. Wurzelsoden ca. 20 cm tief abzuziehen. Danach erfolgt die Ansaat der Fläche mit einer autochthonen Feuchtwiesenmischung. Ziel ist die Entwicklung einer Kohldistelwiese. Entlang der Dorfen ist die Pflanzung eines ca. 15 m breiten Auwaldstreifens aus Arten der Hart- und Weichholzaue vorgesehen, der für eine Beschattung des Gewässers sorgt. Zur weiteren Strukturgebung werden am Rand des Altwassers eine Silberweide sowie ein kleines Gehölz aus Sträuchern gepflanzt. Die Pflege erfolgt extensiv, d.h. die Fläche ist in den ersten 3 Jahren jeweils 3x jährlich zu mähen (zur Aushagerung), danach erfolgt nur noch eine Mahd pro Jahr nach dem 15.08. Das Mahdgut ist in jedem Fall abzufahren. Vor der Umgestaltung muss eine Befreiung von der NSG-Verordnung beantragt werden. Die Aufwertungsmaßnahmen sind soweit im Zuge der Erstellung des Ökokontos von der UNB bestätigt worden.

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

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung sowie zu einer mäßigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist jedoch überwiegend eher gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen in keinem Fall einer erheblichen Bestandsminderung. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden diverse Maßnahmen vorgesehen, v.a. eine großzügige Eingrünung der westlichen Baufläche und des Parkplatzes. Innerhalb des Umgriffes sind bereits Bodendenkmale kartiert, d.h. hier sind Archäologen zur Sicherung der Zeitdokumente einzuschalten. Für das Vorhaben wird eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt, die durch entsprechende Maßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht ge-

ben. Allerdings kann dann das Seniorenzentrum gar nicht oder nur an einer möglicherweise weniger geeigneten Stelle errichtet werden.

Die vorgesehene Bebauung wird an der Westseite und teilweise an der Südseite von bestehender Bebauung begrenzt. Ferner sind Nutzung und Beschaffenheit der überplanten Fläche von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass keine wertvollen Bereiche durch das Vorhaben zerstört werden. Für die Senioren ist ebenfalls eine zentrale Lage im Ort wichtig. Die Planung erscheint somit schlüssig, d.h. es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Die Erstellung fachspezifischer Gutachten wurde bisher noch nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Eingrünung und der baulichen Gestaltung umgesetzt bzw. eingehalten wurden. Zudem wird kontrolliert, ob die Ausgleichsflächen im angegebenen Zeitraum realisiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Die Gemeinde Oberding plant die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Seniorenzentrums. Vorerst ist ein Bauabschnitt geplant, die Erweiterungsfläche wird jedoch bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umgriff beträgt inklusive neuer Erschließung ca. 1,25 ha. Das Vorhaben ist aufgrund von Eingriffen in den Bodenhaushalt, Neuversiegelung und Flächenverbrauch z.T. mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Es werden jedoch Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. eine neue Eingrünung an allen Seiten des 1. Bauabschnitts, die Beschränkung von Abgrabungen/Aufschüttungen oder die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge. Die Eingrünung reicht jedoch als Kompensation nicht aus, d.h. es ist zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird in einem Umfang von 3.000 qm auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 200 Gmkg. Notzing erbracht und durch verschiedene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche ist etwas größer als in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelt und stellt zusammen mit den Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden bereits in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Hinsichtlich des von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Böden lässt sich feststellen, dass die geplante Ausgleichsfläche aufgrund

ihrer Lage direkt an der Dorfen und südlich eines teilweise wasserführenden Grabens besonders für eine ökologische Aufwertung geeignet ist (Schaffung von Pufferstreifen zwischen Landwirtschaft und Gewässer). Sie wurde deshalb auch für das Ökokonto ausgewählt. Eine Bereitstellung des erforderlichen Umfangs an Ausgleichsflächen innerhalb der Baugebiete ist bei den Bodenpreisen in der Region derzeit nicht angezeigt.