

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 53 Notzing Süd, westlich der Kreisstraße ED 5 und Ausgleichsflächen 1. Änderung
Grünordnungsplanung und Umweltbericht	Landschaftsplaner Max Bauer Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-48a Bearb.: Ma/Ber/Baz
Plandatum	30.05.2017 19.09.2017

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass, Planungsziel
2	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes
3	Planungsrechtliche Situation
4	Inhalte der Bebauungsplanänderung
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6	Ver- und Entsorgung
7	Flächenbilanz

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 53 Notzing Süd westlich der Kreisstraße ED 5 und Ausgleichsflächen “ in der Fassung vom 01.10.2007.

1 Planungsanlass, Planungsziel

Der Gemeinderat von Oberding hat am 19.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 Notzing Süd, westlich der Kreisstraße ED 5 und Ausgleichsflächen i. d. Fassung vom 01.10.2007 zu ändern. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauung ist mittlerweile teilweise realisiert, die festgesetzte Ausgleichsfläche ist dagegen noch nicht umgesetzt

Anlass für die Änderung ist der Antrag der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 04.05.2016 auf Verlegung der bisher auf Flurstück 491/1 festgesetzten Ausgleichsfläche auf ein externes Grundstück..

Ziel der Planung ist es, die aufgrund der starken Frequentierung des Bereiches und der Nähe zur Bebauung wenig geeignete noch nicht umgesetzte Ausgleichsfläche auf eine besser geeignete Fläche zu verlegen. Als neue Ausgleichsfläche soll ein ca. 0,47 ha großes Teilstück aus dem Grundstück Fl.Nr. 1455/47 Gemarkung Notzing herangezogen werden. Die bisherige Ausgleichsfläche wird dadurch aufgehoben und planungsrechtlich wieder als eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 121T., 121/7T., 491/1, 492T., 492/7T sowie 492/9 der Gemarkung Notzing. Das 1,40 ha große Planungsgebiet liegt im Süden von Notzing. Darauf befindet sich ein bestehendes Gebäude, das von einer Metzgerei genutzt wird. Westlich des Baugrundstücks liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das 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

3.1 FNP

Die Gemeinde Oberding besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 30.03.1987 sowie 7 rechtswirksame FNP-Änderungen, die in den Jahren 1989 bis 2013 erstellt wurden. Seit dem 24.04.2012 verfügt die Gemeinde Oberding ebenfalls über einen rechtskräftigen digitalisierten Flächennutzungsplan, der alle genannten Änderungen beinhaltet.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 11.07.2006 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt wurde, wurden die im Bebauungsplan dargestellte Hofstelle (Metzgerei) sowie die neu geplante Baufläche als Mischgebiet ausgewiesen. Das übrige Planungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit stimmt die Planung für diese Bebauungsplanänderung mit der Ausweisung des FNP überein.

3.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt den westlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet fest. Für das Metzgereigebäude (Bauraum A) werden Wohnnutzungen im Untergeschoss und im Erdgeschoss ausgeschlossen und Wohnungen auf das Dachgeschoss beschränkt. Auf diese Weise soll die beabsichtigte Mischung von Nutzungen sichergestellt werden. In dem westlich angrenzenden Wohngebäude (Bauraum B) sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Es wird eine Grundfläche für die beiden Bauräume festgesetzt. Es sind jeweils zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich auf wenige grundsätzliche Festsetzungen zu Höhenlage, Dachform und Dachdeckung sowie Vorschriften zur Gestaltung von Außenwänden. Darüber hinaus wird die Höhe von Abgrabungen und Aufschüttungen geregelt.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die straßenbegleitende Bepflanzung, die Eingrünung des Baugebietes nach Süden, zum Ortsrand hin, sowie die Ein- und Durchgrünung des Grundstücks (inkl. neu geplanter Wohnbebauung) mit heimischer, standortgerechter Bepflanzung.

Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße ED 5 erschlossen. Aufgrund der auftretenden Verkehrslärmimmissionen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrissgestaltung bzw. zum passiven Schallschutz.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 53 Notzing Süd, westlich der Kreisstraße ED 5 und Ausgleichsflächen wird durch die vorliegende Planung geändert. Die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans wird innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs durch die neue Planzeichnung ersetzt. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Dadurch dient die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes als alleinige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.

4.1 Planzeichnung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, mit Ausnahme einer Zufahrt zu den westlich anschließenden Grundstücken, die als Mischgebiet festgesetzt wird.

Der notwendige Ausgleich wird auf einem externen Grundstück (Fl. Nr 1455/47, Gmkg. Notzing) erbracht. Es müssen dafür keine höherwertigen Flächen oder Gehölzbestände entfernt werden. Die bislang festgesetzten, noch nicht umgesetzten Gehölzpflanzungen entfallen zwar in der Planzeichnung, der Ausgleich wird jedoch durch die Festlegung eines größeren Ausgleichsflächenumfangs als benötigt nahezu kompensiert.

4.2 Festsetzungen

Die Festsetzung 7 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird vollständig neu gefasst. Die neue Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ansaatfläche festgesetzt und durch einen Lageplan dargestellt. Um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen werden Festsetzungen zur dinglichen Sicherung und zur Meldung an das Landesamt für Umweltschutz getroffen. Darüber hinaus wird der Zeitpunkt der Herstellung und Auflagen zur Bewirtschaftung festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Da die Bebauungsplanänderung als neues Planwerk im Sinne einer Neuaufstellung erstellt wird, werden im beiliegenden Umweltbericht die ermittelten Belange des Umweltschutzes erneut dargestellt.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird eine Fläche von etwa 4.000 qm als Kompensationsfläche für Natur und Landschaft in der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1455/47, Gemarkung Notzing festgesetzt.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe Umweltbericht

6. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz ist gesichert und teilweise bereits realisiert.

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

Restmüll wird auf Landkreisebene geregelt.

Das Niederschlagswasser wird auf dem als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Teilbereich des Flurstückes 491/1 der Gemarkung Notzing versickert.

7. Flächenbilanz

siehe Umweltbericht

Gemeinde:

Oberding, den 31.01.2018

B. Mücke

(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)