

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 46

„Oberding Nord-Ost“
und Ausgleichsfläche

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-42 Bearb.: Gra/Ri

Plandatum

23.05.2005

24.01.2006

Grünordnungsplanung

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

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 |

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 196/1, 196/2, 196/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 148, 195, 196/3, 197/1 und 300/1 der Gemarkung Oberding.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat am 16.03.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplans am nördlichen Ortsrand von Oberding, östlich der Kreisstraße ED 5, beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Nr. 46 „Oberding Nord-Ost“. Das Baugebiet soll teilweise als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnungsplanung 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, östlich der Kreisstraße ED 5. Es umfasst eine Fläche von ca. 1.27 ha. Im Süden grenzt es an ein gewerblich genutztes Grundstück an; in dem dort ansässigen Betrieb Beer werden landwirtschaftliche Obst- und Gemüseerzeugnisse angeliefert, aufbereitet und wieder ausgefahren. Im Norden und Osten erfolgt der Übergang in die freie Landschaft. Westlich der ED 5 ist entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung ebenfalls ein Gewerbegebiet geplant.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit noch unbebaut; die beiden südlich gelegenen Grundstücke Fl. Nrn. 196/2 und 196/3 gehören zum Betriebsgelände des vorgenannten Gewerbebetriebs. Seit kurzem erfolgt in diesem Bereich der Ladebetrieb an zwei Laderampen, die an der Nordfassade der Halle für Gemüseverarbeitung errichtet wurden. Die übrigen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist leicht nach Norden hin geneigt; die Böden sind als lehmige Braunerden zu bezeichnen. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden mit Ausnahme der beidseitigen Ahornallee an der Kreisstraße ED 5.

Die Erschließung erfolgt bisher ausschließlich von der Kreisstraße.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die noch im Verfahren ist. Diese sieht im Nordwesten eine Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr –, im Nordosten einen Teilbereich eingeschränktes Gewerbegebiet und im Süden einen Streifen Gewerbegebiet vor. Enthalten ist ferner eine am Nordrand des Planungsgebiets verlaufende, neu zu erstellende Erschließungsstraße, die im Osten mit der Faganastraße verbunden werden soll und im Westen wird sie mit einer Kreisverkehrsanlagen an die ED 5 angeschlossen. Hier bindet später dann auch das im Westen geplante Gewerbegebiet an.

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

4 Planungsziele

Durch das Wachstum der Einwohnerzahl und die Nähe zum Flughafen München mit den angrenzenden neuen Gewerbegebieten ist die Gemeinde Oberding gezwungen, ein größeres und leistungsfähigeres Feuerwehrhaus zu errichten. Der derzeitige Standort in der Ortsmitte beim Rathaus und Bauhof wird dann aufgelöst und die Räumlichkeiten werden dem Bauhof zugeschlagen. Der Standort am nördlichen Ortsrand von Oberding mit direkter Anbindung an die ED 5 liegt günstig zum Einsatzgebiet der Feuerwehr. Die beiden im Süden und Osten an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden gewerblichen Teilbereiche sollen die Verbindung zu den vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsbereichen herstellen. In Verbindung mit der geplanten Erschließungsstraße soll ein intakter Ortsrand am Übergang zur freien Landschaft neu entstehen. Die geplante Kreisverkehrsanlage soll den Ortsbeginn bzw. das Ortsende betonen und die Geschwindigkeit des Verkehrs abbremsen. Im Osten werden die geplante Umfahrung von Oberding und im Westen das geplante Gewerbegebiet „Oberding Nord-West“ angeschlossen.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 1,27 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Baufläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	ca. 3.830 qm
Nettobauland GE	+ ca. 5.285 qm
	<hr/>
	ca. 9.115 qm
Verkehrerschließung (incl. Straßenbegleitgrün)	+ ca. 3.970 qm
Umgriff	<hr/>
	ca. 13.085 qm

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets mit ca. 0,38 ha Größe wird als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Die übrigen Flächen im Osten und Süden der Gemeinbedarfsfläche mit insgesamt ca. 0,53 ha werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die beiden gewerblichen Bereiche werden in den Nutzungsmöglichkeiten weitgehend eingeschränkt; die Immissionen dürfen die Werte eines Mischgebiets nicht überschreiten. Die Einschränkung erfolgt wegen dem in geringer Entfernung im Südosten geplanten Baugebiet „Lohfeld III“. Der südliche Bereich ist für bauliche Erweiterungen des Betriebs für Obst- und Gemüseverarbeitung vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen in Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen in Verbindung mit der Wandhöhe der Gebäude (6,50 m). Für die Gemeinbedarfsfläche wurde ein bereits vorhandenes Baukonzept übernommen; die Grundflächenzahl beträgt 0,31. Für die beiden gewerblichen Bereiche wurden eine GRZ von 0,40 angenommen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Situation am Ortsrand. Der neue Ortsrand wird durch die geplante Erschließungsstraße begrenzt und durch die gerasterten Baumstellungen am Nordrand des Baugebiets bzw. innerhalb des Straßenbegleitgrüns hervorgehoben.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und die Einbindung des Planungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Es werden Aussagen getroffen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Dachgestaltung, zur Veränderung des natürlichen Geländes sowie zu den Einfriedungen.

Ordnung, Gliederung und Ortsrandgestaltung des Baugebiets sollen insbesondere durch Maßnahmen der Grünordnung erreicht werden.

5.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BayNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die „Vereinfachte Vorgehensweise“ des Leitfadens kann aufgrund der geplanten Nutzungsarten sowie einer GRZ > 0,3 nicht angewendet werden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsareal befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Oberding. Es wird im Süden von einer gewerblichen Bebauung und im Westen von der Kreisstraße ED 5 begrenzt. Weiter westlich sowie im Norden und Osten erfolgt der Übergang in die freie Landschaft, die sich als relativ homogene Agrarstruktur präsentiert. Im Südosten befindet sich eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die lt. B-Plan ‚Lohfeld III‘ als Wohngebiet entwickelt werden soll. Das Planungsareal ist fast eben und wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Entlang der bestehenden Straße ist eine alte Ahornallee vorhanden; ansonsten gibt es im Planungsbereich keinen weiteren Gehölzbestand. Naturräumlich ist das Areal den Erdinger Lößterrassen der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ zuzuordnen. Potentielle natürliche Vegetation ist in diesem Gebiet der Eichen-Hainbuchen-Wald (Galio-Carpinetum typicum).

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung eher gering. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Von Bedeutung sind lediglich die Alleebäume, die jedoch durch Schnittmaßnahmen zur Verkehrssicherung nicht mehr völlig gesund sind.

Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

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. Oberflächengewässer sind im Umgriff nicht vorhanden, und das Grundwasser wird durch die geplante Bebauung und Nutzung nicht berührt. Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentste-

hungsgebiete werden nicht beeinflusst. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Fällung von 6 Alleebäumen für den Straßenausbau beeinträchtigt. Ansonsten sind keine landschaftsprägenden Elemente vorhanden. Es ist jedoch die Ortsrandlage mit Übergang in die freie Landschaft im Osten und Norden zu beachten.

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

- Baumpflanzung im Kreiselsatz als Teilersatz für die Fällungen
- Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sowie innerhalb der Baugrundstücke zur Strukturgebung
- Eingrünung mit heimischen Gehölzen an der Ostseite, die den neuen Ortsrand bildet
- Grünstreifen im Südosten, der neben der Habitat- und Trittsteinwirkung auch Sicht- und Lärmschutzfunktion zur angrenzenden Bebauung „Lohfeld III“ übernimmt
- Durchgrünung der Baufelder und Stellplätze durch entsprechende Festsetzungen
- Zäune sind sockellos auszubilden und zu begrünen, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden verringert
- Für Stellflächen werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

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 GRZ wird $> 0,35$ sein, d.h. das Planungsareal ist Typ A der Matrix „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Da aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche eine Einstufung als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ erfolgt, liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Nach Abwägung der Bedeutung der Fläche gegen die Beeinträchtigung und nach Berücksichtigung der Verbesserungsmaßnahmen sowie der geplanten Nutzung eines Großteiles der Fläche für das Gemeinwohl ist ein Faktor im unteren Bereich mit 0,35 angemessen. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche ist vom Gesamtumfang die bestehende Straße sowie die Randeingrünung der östlichen Gewerbeanscheinung in Abzug zu bringen. Somit verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 10.700 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,35 ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.750 qm.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 4119 Gemarkung Oberding erbracht. Das Grundstück befindet sich nordöstlich von Schwaig, westlich der Staatsstraße 2084. Die Fläche wird größtenteils - zusammen mit den angrenzenden Fl. Nrn. 4117 und 4118 - als Acker genutzt. Im Westen sowie an der Ostseite sind zwei Bereiche mit standorttypischem Erlen-Eschen-Auwald bestanden. Im Nordwesten verläuft auf dem Nachbargrundstück ein ca. 8 m breiter Gehölzstreifen als Uferbegleitung der angrenzenden Dorfen. Nahezu das gesamte Grundstück ist Teil eines nach Art. 12 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteiles. Ein Teilbereich im Osten gehört zum überregional bedeutsamen, kartierten Biotop „Dorfenlauf nördlich Schwaig (7637B2.01), d. h. dieser Abschnitt ist nicht als Ausgleichsfläche verwendbar. Die betroffene Flurnummer ist eine Ökokontofläche der Gemeinde Oberding.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen eines Bach-Auwaldes aus Arten der Potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald) mit einem umgebenden Hochstaudensaum. An der Nordseite ist ein Strauchmantel auszubilden. Die weitere Entwicklung ist der natürlichen Vegetation zu überlassen.

Zusammenfassung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen inklusive Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Ausweisung eines Gemeinbedarfs- bzw. Gewerbegebietes geschaffen. Die benötigte Ausgleichsfläche für den Eingriff wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Da sich das Vorhaben in dem vogelschlagrelevanten Gebiet befindet, wird festgesetzt, dass nur 15 % der Gesamtpflanzung beerentragende Gehölze sein dürfen.

5.5 Verkehr und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Norden über die geplante Erschließungsstraße; nur der südliche Teil, der für bauliche Erweiterungen des Betriebs für Obst- und Gemüseverarbeitung vorgesehen ist, wird über die Kreisstraße ED 5 erschlossen. Diese Zufahrt ist bereits vorhanden.

Im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die ED 5 wird eine Kreisverkehrsanlage in die Kreisstraße eingefügt, über die auch ein im Westen von der Gemeinde geplantes weiteres Gewerbegebiet angebunden werden kann. Im Endausbau soll die jetzige Erschließungsstraße als Ringstraße ausgebaut werden, d. h. sie soll die Kreisstraße ED 9 mit der ED 5 verbinden. Vorübergehend ist eine Umkehrmöglichkeit auf dem Vorplatz der Feuerwehr bzw. im angrenzenden Gewerbegebiet möglich. Die entlang der ED 5 zu beachtende Anbauverbotszone mit 15 m Tiefe wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Mittelfristig wird eine Verlegung der OD-Grenze nach Norden, an den Beginn der neuen Siedlungsbereiche, beantragt werden.

Garagen sind nur innerhalb der Bauräume oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig; Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünstreifen. Für die Gemeinbedarfsfläche werden die Stellplätze entsprechend dem bereits vorliegenden Baukonzept festgelegt.

Im Osten des Plangebietes soll ein geplanter Fuß- und Radeweg das Gebiet mit dem Baugebiet Lohfeld III, das im Süden an den Bebauungsplan Oberding Nord-Ost anschließt, verbinden.

5.6 Lärmschutz und Altlasten

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des für die Bauleitplanung maßgeblichen Lärmschutzbereichs des Flughafens München.

Für die beiden gewerblichen Bereiche werden die Schalleistungspegel wegen dem in geringer Entfernung geplanten Baugebiet „Lohfeld III“ auf Werte eines Mischgebiets eingeschränkt. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass von der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) noch zusätzlich mit Lärm zu rechnen ist. Da durch die Feuerwehreinsätze eine gemeinnützige Versorgungsfunktion für die Gemeinde erfüllt wird, sind mögliche Überschreitungen der zulässigen Richtwerte hinzunehmen. Es wird festgesetzt, dass anhand von schalltechnischen Gutachten beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung nachzuweisen ist, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

Das auf dem Betriebsgelände der Firma Beer auf Fl. Nr. 196/3 geplante Nebengebäude soll die Emissionen abschirmen, die nach dem derzeitigen Betriebsablauf bei der An- und Ablieferung der Ware auf der Nordseite der Halle entstehen. Auf der Südseite des Gewerbegebiets auf Fl. Nr. 196/4 ist ein Planzeichen für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen eingetragen.

Im Planungsgebiet 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 Zweckverbands Moosrain. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem des AZV Erdinger Moos. Dieses soll um einen im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges verlaufenden Anschluss an den Kanal im Bebauungsplangebiet Lohfeld III erweitert werden.

Die übrigen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem Bedarf entsprechend erweitert. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist an Sickergruben gedacht. Es ist jedoch auch möglich, z. B. im Bereich des Feuerwehrgerätehauses in der Anbauverbotzone und in den Grünflächen eine Flächenversickerung durchzuführen.

Gemeinde:

Oberding, den 18.07.2006

.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)