

Gemeinde	Oberding Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 70 Notzing, südlich der Kreisstraße ED 7
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
Grünordnungsplanung	Landschaftsplaner Max Bauer Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth Az.: 610-41/2-70 Bearb.: Gra/Ri/Vö/Ma
Plandatum	09.02.2010

Begründung

Inhalt	
1	Planungsanlass
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Grünordnung
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8	Immissionsschutz
9	Verkehrliche Erschließung
10	Bodenordnende Maßnahmen
11	Ver- und Entsorgung
12	Flächenbilanz
	Umweltbericht

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 565, 564, 563, 563/1, 562, 561 und 561/6 sowie das Flurstück Nr. 561/8 der Gemarkung Notzing.

1 Planungsanlass

Der Gemeinderat von Oberding hat am 21.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Plan umfasst den südöstlichen Ortsrand von Notzing und erhielt die Bezeichnung „Nr. 70 Notzing, südlich der Kreisstraße ED 7“. Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau und die Ortsrandarrondierung.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurden durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Wohngebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Notzing und umfasst eine Größe von rund 2,6 ha. Es schließt südlich direkt an die Kreisstraße ED 7 an und wird im Süden durch die Feldstraße begrenzt, die östlich des Bebauungsplanbereichs als Feldweg inmitten landwirtschaftlicher Flächen weitergeführt wird. Westlich des Bebauungsplanumgriffs verläuft die Blumenstraße, die der Erschließung des angrenzenden Wohngebiets dient.

Der zu beplanende Bereich bildet einen neuen Ortsrand für Notzing, indem er die bauliche Lücke zwischen der im Norden anschließenden Wohngebiete und der südlich an den Bereich angrenzenden Wohnbebauung schließt. Auch im Westen des Umgriffs befinden sich Wohnsiedlungen.

Die Bestandsgebäude entlang der Blumenstraße, der Feldstraße und der Kreisstraße ED 7 sind weitgehend ein- oder zweigeschossig. Es bietet sich der Eindruck einer homogenen Bebauung. Zwar handelt es sich bei der umgebenden Bebauung überwiegend um Wohnhäuser, allerdings sind aufgrund des traditionellen Dorfgebietcharakters auch vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen in der Nähe des Plangebietes vorhanden, deren landwirtschaftlicher Betrieb sich allerdings nicht mehr störend auf die umgebende Wohnbebauung ausübt (vgl. Kap. 6).

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Spielplatz, der innerhalb der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans ‚Mitterfeld – Nord‘ liegt. Dieser wird dient auch den Kindern des zukünftigen Wohngebietes als Spielmöglichkeit.

Bisher wurde das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Gelände steigt nach Osten hin um rund 1,5 m an. Die Kreisstraße ED 7 liegt gegenüber dem natürlichen Geländeniveau leicht erhöht.

3 Planungsrechtliche Situation

In der Fassung der rechtswirksamen 5. Änderung stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding im Bereich des Bebauungsplans unterschiedliche Nutzungsarten dar: Die gesamte östliche Hälfte des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, während der westliche Teilbereich überwiegend Wohnbaufläche ist. Entlang der ED 7 befindet sich ein schmaler Streifen, der als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Mittig wird das Gebiet von einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung) geteilt.

Die in Aufstellung befindliche 6. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Erarbeitung des Bebauungsplans und stellt für den gesamten Bereich zukünftig einheitlich Wohnbaufläche dar, die im Osten von einer Ortsrandeingrünung gefasst wird. Diese wird in das Baukonzept als öffentliche Grünfläche übernommen. Die Bebauungsaufstellung findet parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans statt, daher gilt der Bebauungsplan als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB).

Der südöstliche Rand des Plangebietes überschneidet sich mit einem ausgewiesenen Bodendenkmal (Fundst. Nr. 7637/300). Betroffen sind Teile der Flurstücksnummern 563, 562 und 561. Hier rechnet das Bayerische Landesamt für Bodendenkmalpflege mit Funden zeitlich noch nicht datierter Siedlungsspuren. Die Abbau- und Erschließungsarbeiten während der Bauausführung haben daher sensibel zu erfolgen und sind in Abstimmung mit dem Landesamt zu planen. Die Grenzen des Bodendenkmals wurden nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, weil die Abgrenzung bisher nicht detailgenau erfolgt ist.

Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Erding gemäß § 12 LuftVG. Die Bauhöhenbeschränkung wird jedoch trotz der erhöhten Lage des Plangebietes (ca. 467-469 m üNN) gegenüber dem Startbahnbezugspunkt (458,8 üNN) durch die vorgesehene Planung weit unterschritten. Während der Bauausführungsphase obliegt das Einholen evtl. notwendiger Genehmigungen für das Aufstellen von Kränen etc. dem Bauunternehmen.

Die nordöstliche Ecke des Plangebietes wird vom Schutzbereich der Richtfunkstrecke Isen 1 – Pfaffenhofen / Ilm 5 tangiert. Da die geplante Bebauung nicht höher als rund 10,00 m wird, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4 Planungsziele

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Das Baugebiet orientiert sich in seiner Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter des Ortsteils Notzing und an der näheren Umgebung des Plangebietes.

Die Realisierung des neuen Wohngebietes unterstützt die sinnvolle Siedlungsarrondierung im Notzinger Osten, indem die vorhandene Lücke zwischen bebautem und unbebautem Bereich geschlossen wird.

Bei der Planung geht es nicht zuletzt um die Schaffung eines qualitätvollen Ortsrandes für Notzing: Die öffentlichen Grünstreifen zwischen der Kreisstraße und der neuen Bebauung sowie am östlichen Ortsrand geben dem Gebiet einen grünen Rahmen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen entsteht zudem ein wertvolles Wohnumfeld. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch unterschiedliche Maßnahmen gemildert (siehe Kap. 6).

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 70 schließt westlich an die bestehende Bebauung entlang der Blumenstraße und Feldstraße an. Wie bereits herausgestellt handelt es sich fast ausschließlich um Wohnbebauung, die vorwiegend traufständig zur Straßenfläche angeordnet ist und aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung orientieren sich an diesem Bestand.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um den ruhigen Wohncharakter weiterzuführen und für das neue Gebiet dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Anpassung an die Bebauung in der Umgebung, wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei je Wohngebäude (eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung) begrenzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung, die sich zu annähernd gleichen Anteilen aus freistehenden Einfamiliehäusern und Doppelhäusern zusammensetzt. Insgesamt entstehen 35 Baugrundstücke, auf denen voraussichtlich 21 Einzelhäuser und 14 Doppelhaushälften errichtet werden. Einzel- und Doppelhausgrundstücke sind unterschiedlich über das Gebiet verteilt, sodass der Charakter einer städtebaulich abwechslungsreichen, gemischten Bebauung entsteht (vgl. Kap. 5.3).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle, die Bestimmung der Geschossigkeiten und die Angabe der Wandhöhen festgesetzt. Aus den maximal zulässigen Grundflächen je Bauparzelle lässt sich aufgrund der individuellen Zuschnitte der Grundstücke eine GRZ von 0,2 bis 0,23 für das Gesamtgebiet ermitteln.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,50 zulässig, soweit dies in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt ist. Für Doppelhäuser gilt die weiterführende Regelung, dass die höchstzulässige Grundfläche ausnahmsweise geringfügig überschritten werden darf, um Terrassen, Balkone und Loggien zu errichten.

Freistehenden Einfamilienhäusern werden großzügige Baufelder zugeteilt, innerhalb derer ein ausreichender Spielraum für die Stellung der Gebäudekörper auf dem Grundstück besteht.

Die Wandhöhen und Dachneigungen im Gebiet variieren und stehen in Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeiten. Bei den Einzelhäusern sind unterschiedliche Ausführungen gestattet (vgl. Kap. 5.3): Zulässig für zweigeschossige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, ist eine maximale Wandhöhe von 4,50 m bei einer Dachneigung von 30° – 40° und für zweigeschossige Gebäude eine maximale Wandhöhe von 6,30 m bei einer Dachneigung von 25° - 30°. Der Bezugspunkt für die Höhenangaben im relativ ebenen Gelände des Plangebiets ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Eine Ausnahme bilden die Einzelhäuser, die im Norden des Gebietes an der Parallelstraße zur ED 7 liegen. Hier ist die Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um aus gestalterischen und lärmindernden Gründen eine homogene und höhere Baustruktur entlang der Kreisstraße zu schaffen (vgl. Kap. 8).

Auch bei den Doppelhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit zwei bei einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass, wenn die beiden Hauseinheiten nacheinander gebaut werden, die nachbauenden Bauherren sich an der bereits vorhandenen Haushälfte orientieren müssen. Wäre die Geschossigkeit nicht zwingend festgesetzt, so könnte das dazu führen, dass ein Eigentümer sein Baurecht nicht ausnutzen kann. Dies soll unbedingt vermieden werden.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet mit einer durchgehenden Erschließung zwischen der Kreisstraße ED 7 und der Feldstraße vor, die mittig im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden über eine Schlaufenerschließung angebunden. Innerhalb dieser weiten sich kleinere Platzräume auf, durch die der Begegnungsverkehr und die Zufahrten zu den Grundstücken erleichtert werden (vgl. Kap. 9). Die Aufweitungen bewirken außerdem eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, die die inneren Erschließungswege des Gebietes für den Durchgangsverkehr unattraktiv machen. Die Straßenräume werden durch die Pflanzung beidseitiger Baumstandorte aufgewertet, die entlang der Haupteerschließung zusätzlich die Stellplätze im Straßenraum abgrenzen.

Um den gesamten Norden und Osten des Baugebietes werden Grünflächen unterschiedlicher Charakteristik angeordnet, die das Gebiet einrahmen und einerseits zur Kreisstraße, andererseits zur freien Landschaft hin abschirmen. Während die Grünfläche im Norden die Funktion einer Schutzpflanzung, eines Puffers zur Hauptverkehrsstraße übernimmt, bilden die östlichen Grünflächen eine Randeingrünung und den Übergang in den un bebauten Landschaftsraum. Zugleich dient diese Fläche der Vorsorge vor abfließendem Oberflächenwasser von den höher gelegenen, östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (siehe Kapitel 5.4).

Auch der Kinderspielplatz und die mittig in der östlichen Bauzeile verortete Grünfläche sind öffentlich festgesetzt. Letzt genannte dient der gestalterischen Auflockerung der östlichen, am Ortsrand gelegenen Bauzeile. Mit ihr entsteht eine Sicht- und potenzielle Gehwegeverbindung in den angrenzenden Freiraum.

Zudem ermöglicht die Freihaltung der Flächen der Gemeinde, dass bei steigendem Wohnbauflächebedarf die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls entwickelt werden können.

Bewusst wurde eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern gewählt, die der Lage am Ortsrand gerecht wird und sich in die umgebende Bebauung einfügt (vgl. Kap. 5.1). Zusätzlich wird die offene Bauweise und die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 BayBO bestimmt.

Insgesamt betrachtet werden die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Stellung und Ausführung der Baukörper auf ein Mindestmaß beschränkt. Auf vielen Baugrundstücken – Doppelhäuser sind aus den bereits in Kap. 5.2 genannten Gründen hiervon ausgeschlossen – sind Variationen hinsichtlich der Gebäudestellung durch eine variable Firstrichtung möglich. Die zukünftigen Bauherren profitieren von diesem Gestaltungsspielraum.

Trotz der flexiblen Stellung der Gebäude ist es bis auf wenige Ausnahmen fast durchgängig möglich, die Gartenbereiche zur attraktiven Süd- oder Westseite der Grundstücke anzuordnen.

Ziel der bereits in Kap. 5.2 erläuterten Festsetzungen der Wandhöhen und daran angepassten Dachneigungen ist es, die Gebäudekörper trotz der Variationsmöglichkeiten in ihrer Kubatur aufeinander abzustimmen. Die Gebäudehöhen werden zusätzlich dadurch kontrolliert, dass aufgrund der bewegten Topografie des Geländes (siehe Kapitel 2) Höhenbezugspunkte für jede einzelne Bauparzelle festgesetzt werden. Die Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens, die wiederum durch den Höhenbezugspunkt definiert ist, wird als Anhaltspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe herangezogen. Anzusetzen sind die Höhenmesspunkte in den jeweiligen Bauräumen. Da diese restriktiv ausgewiesen werden und die Stellung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken daher weitgehend festgelegt ist, dürften sich auf der Ebene der Bauausführungsplanung keine Probleme hinsichtlich der Höhenentwicklung ergeben.

Grundlage der Höhenfestsetzungen ist das vom Ingenieurbüro Helmprecht im Rahmen der Straßenplanung erstellt Höhenaufmaß.

Wenige gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die Ausführung und Materialität der Dächer. Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sind Quergiebel und Dacheinschnitte nicht zulässig. Dachgauben sind erst ab einer steileren Dachneigung von 35° zulässig. Mit dieser Festsetzung wird für die Gebäude mit zweitem Vollgeschoss im Dach die effiziente Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht.

Bei Doppelhäusern und aneinander angebauten Garagen ist zur Erzeugung eines homogenen Siedlungsbildes eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten.

5.4 Sicherungsmaßnahmen gegen Oberflächenwasser

Anhand der in die Planzeichnung übernommenen Höhenlinien ist erkennbar, dass das freie Gelände im Osten des Geltungsbereichs höher liegt als das Plangebiet. Auch im Plangebiet selber ist ein Ost-West-Gefälle von insgesamt rund 1,5 m auszumachen (siehe Kapitel 2). Aufgrund der leichten Hanglage ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser in das Plangebiet eindringt (insbesondere der

Südosten des Plangebietes könnte davon betroffen sein). Das wild abfließende Wasser führte bereits im derzeitigen Baubestand südlich des Plangebietes zu Problemen, sodass eine Beeinträchtigung der neuen Bebauung ohne entsprechende Gegenmaßnahmen nicht auszuschließen ist.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund entschlossen, Schutzmaßnahmen gegen die möglichen Auswirkungen auf den Wasserabfluss vorzunehmen. In den Bebauungsplanentwurf ist daher im Anschluss an die östlichen Grundstücksgrenzen der bereits in Kapitel 4 und 5.3 erwähnte rund 10 m breite öffentliche Grünstreifen aufgenommen worden, in dem vorkehrende hydrologische Maßnahmen (Anlage von Versickerungsmulden mit Versitzgruben) getroffen werden.

6 Grünordnung

Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der differenzierten Grünflächenausweisungen verfügt der Bebauungsplan über eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen.

Die Kapitel 4 und 5.3 gehen bereits auf die Pufferwirkung und die gestaltende Wirkung der Grünflächen im Bebauungsplangebiet ein, daher werden die Aspekte an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinflusst, der Eingriff in die Landschaft gemindert und die Begrünung der privaten Baugrundstücke sichergestellt werden. Für die Bepflanzung der Grundstücke werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet, die der Pflanzliste als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu entnehmen sind. Als weitere Maßnahmen werden der bestehende Baumbestand als zu erhaltend festgesetzt, neu Baumstandorte als zu pflanzend festgesetzt und Vorschriften zur Versickerung und Entsiegelung der privaten Grundstücksflächen gemacht.

7 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 Plan zwingend vorzunehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 6 verwiesen.

Demnach ist das Plangebiet in die Kategorie 1 (Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft) eingestuft und gemäß der Matrix dem Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 zugeordnet. Wegen der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet verringert sich die Eingriffsschwere. Der Faktor wird daher mit 0,25 im unteren Bereich festgelegt.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 0,55 ha. Dieser wird auf insgesamt 4 Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanumgriffs erbracht. Die Größe und Lage der Gebiete werden ebenso wie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausführlich im Umweltbericht erläutert.

8 Immissionsschutz

Die Lage an der viel befahrenen ED 7 kann zu Lärmimmissionen im nördlichen Teil des Plangebietes führen, zumal die Kreisstraße im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche leicht erhöht liegt (vgl. Kap. 2). Allerdings sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine aktiven Schallschutzmaßnahmen verbunden. Passive lärmindernde Maßnahmen werden einerseits über den rund 7,5 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der ED 7 erreicht. Die Bebauung rückt aufgrund der anbaufreien Zone insgesamt 10,0 m von der Straße ab (siehe Kapitel 9). Andererseits wirkt sich die geschlossene Baureihe entlang der Parallelstraße als Puffer zwischen den Verkehrsemissionen und der Wohnbebauung im Innern des Plangebietes aus.

Es ist davon auszugehen, dass sich der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flurstück Nr. 564 nicht schädlich auf die neu zu schaffende Wohnbebauung auswirkt, weil hier kaum noch Tierhaltung betrieben wird. Da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet in einem Ortsteil angesiedelt ist, in dem traditionell auch Landwirtschaft betrieben wird, sind gelegentlich anfallende Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen hinzunehmen.

Das aus dem neuen Baugebiet an der Feldstraße zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen bringt zwar eine Mehrbelastung mit sich, die jedoch keine lärmindernden Maßnahmen erforderlich machen.

9 Verkehrliche Erschließung

Die Straßenräume sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen, die durch straßenbegleitende Bäume gegliedert werden. Von der Haupteerschließung geht wie bereits erwähnt eine untergeordnete Schlaufenerschließung ab, die die im Inneren des Bebauungsplangebietes gelegenen Hauseinheiten anbindet. Bis auf die private Parallelstraße (Wohnstichstraße), die der Erschließung der nördlich an der ED 7 gelegenen Baureihe dient, sind sämtliche Straßen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Haupteerschließung verbindet die Kreisstraße ED 7 mit der Feldstraße und verläuft von Norden nach Süden durch das Plangebiet. Mit einem Straßenquerschnitt von 7,5 m bietet sie allen Verkehrsteilnehmern ausreichend Platz und ermöglicht zudem die Unterbringung von Längsparkern als Besucherstellplätzen im Straßenraum.

Auch an der untergeordneten Wohnstraße, die als Ringerschließung an zwei Stellen an die Hauptverbindung anschließt, sind Stellplatzflächen im Straßenraum angeordnet. Da davon auszugehen ist, dass sich das Verkehrsaufkommen innerhalb der Schlaufe wesentlich geringer gestaltet als auf der durchgehenden Haupteerschließung, ist der Straßenquerschnitt zum Teil auf 5,00 m verringert worden. Der Begegnungsverkehr zwischen Pkw bleibt bei dieser Straßenbreite weiterhin gewährleistet. Ziel ist es, verkehrsarme Räume zu schaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben. So sollen die in Kap. 5.3 erläuterten Platzaufweitungen beispielsweise auch Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen.

Die 4,0 m breite Wohnstichstraße parallel zur ED 7 ist als Eigentümerweg ausgewiesen, der anteilig von den Bauherren der drei angeschlossenen Grundstücke finanziert wird. Da den Bauparzellen eine möglichst großzügige

Freifläche auf der straßenabgewandten Südseite zugeteilt wird, rücken die Baufelder für die Garagen bis auf 3 m an die Parallelstraße heran (ansonsten beträgt der Mindestabstand im Bebauungsplangebiet 5,0 m). Aus diesem Grund werden innerhalb des öffentlichen Grünstreifens nördlich der Stichstraße Stellplatzflächen angeboten. Am westlichen Ende des Eigentümerweges wird ein quer durch den Grünstreifen verlaufender Fußweg angebunden. Dieser gewährleistet, dass das neue Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer zugänglich wird. Bisher endete der Bürgersteig südlich der Kreisstraße vor der Plangebietsgrenze.

Der ruhende Verkehr wird neben den erwähnten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken untergebracht. Je Baugrundstück wird Platz für eine Doppelgaragen bereitgestellt. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der großzügig ausgewiesenen Bauräume (siehe Kap. 5.2) ist es für die Bauausführung unproblematisch, dass die Flächen für Garagen teilweise innerhalb der Baugrenzen liegen.

Die anbaufreie Zone zwischen der Kreisstraße ED 7 und der Neubebauung wird auf Antrag von 15,0 m auf 10,0 m Breite reduziert.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

11 Ver- und Entsorgung

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Wasser-Hauptversorgungsleitung DN 200, die dinglich gesichert ist. Sie kann als Versorgungsleitung für das Wohngebiet genutzt werden, dazu ist die Verlegung in die öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist daher die Absprache mit dem Wasserzweckverband Moosrain erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem und über die neu anzulegende Kanalisation im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung findet im Mischsystem statt. Alle Bauvorhaben müssen vor Abschluss an die Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Zudem ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die ortsnahe Versickerung unterstützt die Regenerierung des Grundwasserhaushalts und entlastet die anzulegenden technischen Bauwerke. Zusätzliche Sickerungsmaßnahmen werden durch die Anlage von Sickermulden im öffentlichen Grünstreifen am Ostrand des Plangebietes hergestellt (siehe Kapitel 5.4).

Das Gebiet wird mit Erdgas versorgt. Hierzu kann an das bestehende System angeschlossen werden. Über das Gebiet verläuft diagonal eine alte Freileitung in Richtung Aufkirchen. Im Zuge der Bebauung muss diese Stromleitung verlegt werden.

12 Flächenbilanz

Der ca. 2,6 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobaugebiet	ca. 18.900 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.920 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.830 m ²
<hr/>	
Gesamtumgriff	ca. 25.650 m ²

Planfertiger:

München, den

i. A. Mitter

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den *10. 02. 2010*

Lackner

(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

GEMEINDE OBERDING / OT NOTZING
LANDKREIS ERDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70
„NOTZING, SÜDLICH DER KREISSTRASSE ED 7“**

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 22.10.2007
GEÄNDERT AM 15.10.2008
GEÄNDERT AM 09.02.2009
GEÄNDERT AM 13.10.2009
GEÄNDERT AM 08.12.2009
GEÄNDERT AM 09.02.2010

Oberding, den 10. 02. 2010


.....

(1. Bürgermeister Lackner)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt

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

E-Mail: info@labauer.de



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Oberding die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Notzing. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,5 ha, die Nettobaufläche beträgt ca. 1,84 ha inklusive Eingrünung. Ferner sind ca. 0,09 ha private sowie ca. 0,18 ha öffentliche Grünflächen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Verbindungsstrasse von der Erdinger Straße Richtung Feldstrasse. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstrasse, sowie 2 Stichstrassen.

Grund für die Ausweisung ist es, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken, die Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zugleich kann eine Baulücke geschlossen und eine Ortsrandarrondierung durchgeführt werden. Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen, sowie die städtebauliche Ordnung und Entwicklung 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).

Im noch wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberding ist das Planungsareal teilweise als landwirtschaftliche Fläche (Osten) und teilweise als Wohnbaufläche (Westen) ausgewiesen. Mit der in der Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche nun komplett in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dieses Verfahren verläuft parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Notzing. Es wird im Norden von der Kreisstrasse ED 7 und Westen von Bebauung (Wohn- und Dorfgebiet) begrenzt. Im Süden liegt die Feldstrasse, die in einen Feldweg übergeht. Dieser wird auf einem Teilstück in die neue Erschließung einbezogen. In Richtung Osten erfolgt über landwirtschaftliche Flächen der Übergang in die freie Landschaft. Das Planungsareal selbst wird derzeit fast ausschließlich als Acker genutzt. Lediglich ein kleiner Teil im Nordwesten dient als Garten. Im südwestlichen Eck grenzt ein Spielplatz an, der auch für das neue Wohngebiet zur Verfügung steht.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

MAX BAUER

Naturräumlich befindet sich die Fläche am Rande der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“, im Übergang zur Münchener Ebene 051-A (Westen). Das Gelände ist relativ eben, es fällt leicht in Richtung Westen. Der Untergrund im Isen-Sempt-Hügelland ist grundsätzlich aus risseiszeitlichen Schottern und Geschiebemergeln mit Deckschichten aus Lößlehm aufgebaut. Bodenarten im Gebiet sind lehmige Braunerden. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

3.3 Klima / Luft und Wasser

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Für das Kleinklima des Ortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Aufgrund der Lage am Ostrand von Notzing liegt das Planungsgebiet windgeschützt.

Der Grundwasserflurabstand liegt so weit unterhalb des Geländes, dass er nicht berührt wird. Im Untersuchungsbereich sind weder ein Hochwasser- noch ein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

3.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen innerhalb des Planungsareals fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Ackerflächen). Lediglich auf Fl.Nr. 563/1 stehen zwei Großbäume, die jedoch erhalten bleiben. Der derzeitige Ortsrand wird durch einzelne Bäume und Sträucher geprägt, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegen. 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. Die Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald.

3.5 Landschaftsbild / Erholung

Nördlich des Planungsgebietes, jenseits der Kreisstrasse stellt sich das Ortsbild als typische Neubausiedlung dar. Der derzeit bestehende Ortsrand neben der geplanten Bebauung wirkt eher ländlich und in Richtung Süden befinden sich wiederum neuere Einfamilienhäuser. In Richtung Osten und z.T. nach Süden stellt sich die Landschaft als sanft ansteigende, homogene Agrarstruktur dar, die im Osten durch die landschaftsbildprägenden Ufergehölze des Mittleren Isarkanals begrenzt wird.

3.6 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorische Elemente oder bedeutende Sachgüter sind im südöstlichen Teil des Planungsgebietes vorhanden. Hier ist ein ausgewiesenes Bodendenkmal auf den Fl.Nrn. 563, 562 und 561 betroffen. Da die Grenzen bisher nicht detailgetreu festgestellt wurden, ist bei den Bau- und Erschließungsarbeiten mit besonderer Sorgfalt vorzugehen und mit dem Bayerischen Landesamt für Bodendenkmalpflege vor Ort abzustimmen. Oberbodenabtrag darf nur unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft vorgenommen werden.

Es befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe des Planungsgebietes – Vorbelastungen bestehen hier im üblichen, eher geringen Rahmen. Von der Kreisstrasse her kann es zeitweise zu Lärmemissionen kommen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Die künftige bauliche Nutzung des Areals bringt Eingriffe in das Relief und den Bodenhaushalt mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich die Mehrbebauung in dem ländlichen Raum diesbezüglich nicht wesentlich auswirkt. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut. Das Grundwasser wird voraussichtlich nicht beeinflusst. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Naturhaushalt ist insgesamt eher gering. Somit sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare, relativ große Flächeninanspruchnahme gegeben. Die wertvollen Laubbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund der Ufergehölze entlang des etwa 350 m entfernten Mittleren Isar Kanals sowie der umgebenden Bebauung ist das Areal nicht sehr weit einsehbar, d.h. es entsteht keine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Es ist davon auszugehen, dass sich der direkt benachbarte Betrieb nicht schädlich auf die Wohnbebauung auswirkt, da kaum noch Tierhaltung betrieben wird.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausweisung eines 5-10 m breiten Grüngürtels mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Kreisstrasse im Norden, der Sicht- und Lärmschutzfunktionen übernimmt
- Erhalt der vorhandenen Bäume
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche an der Ostseite, die einerseits der Entwässerung dient, andererseits auch Erholungs- und Eingrünungsfunktion übernehmen kann
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Hilfe entsprechender Festsetzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Aufgrund der Größe des Baugebietes ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich (siehe auch beigefügte Checkliste). Ferner wird die Ausweisung im parallel zu erstellenden Flächennutzungsplan nur in Verbindung mit der Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen genehmigt.

Das Areal entspricht nach Bewertung des Bestandes einem Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, d.h. es ist in Kategorie I einzuordnen. Die GRZ wird 0,35 nicht überschreiten, d.h. das Areal entspricht Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Der Kompensationsfaktor ist demnach zwischen 0,2 und 0,5 anzusiedeln.

Nach der Abwägung von Auswirkungen gegen die durchgeführten Minderungsmaßnahmen wird eine Einstufung im unteren Bereich für angemessen gehalten, d.h. der Faktor wird im unteren Bereich mit 0,25 festgelegt.

MAX BAUER

Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Gesamtumfang die öffentlichen Grünflächen sowie der bereits versiegelte Teil der Erschließung an der Südseite (ca. 180 qm) in Abzug zu bringen. Der restliche betroffene Feldweg ist komplett unversiegelt, d.h. er ist in die Bilanz einzubeziehen. Es ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 2,2 ha. Nach Multiplikation mit dem Kompensationsfaktor 0,25 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,55 ha. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf diversen Grundstücken erbracht:

Ausgleichsfläche 1 mit 200 qm wird auf einer Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 1303 Gmkg. Oberding festgesetzt. Das Grundstück befindet sich westlich von Schwaig am Ostrand des Oberdingermooses. Die Fläche ist eben und derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Süden grenzen weitere Ackerflächen an, im Westen verläuft ein Feldweg und im Osten ein wasserführender Graben. An dessen Ufer befinden sich innerhalb der Ausgleichsfläche 4 große Pappeln. Zur ökologischen Aufwertung wird ein ca. 12-17 m breiter Streifen auf ganzer Grundstücksbreite festgesetzt. Hier wird zunächst das Ufer des Grabens etwas abgeflacht und der Graben leicht aufgeweitet, jedoch ohne die Bäume zu beeinträchtigen. Der verbleibende Teil wird mit einem begleitenden Gebüsch aus standortgerechten Arten (Weiden, Faulbaum, Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen) bepflanzt, sodass auch kleinräumig eine Strukturanreicherung erreicht wird.

Ausgleichsfläche 2 mit 950 qm wird auf der südlichen Teilfläche von Fl.Nr. 739 Gmkg. Notzing festgesetzt. Das Grundstück liegt etwa 700 m westlich von Notzing. Es wird im Süden von der Kr ED 7 mit Radweg und an der Ostseite von einem Feldweg begrenzt. Im Westen verläuft die Altach, deren Lauf unter der Nr. 7637B73.2 als lokal bedeutsam biotopkartiert wurde. Teilbestände sind hier nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Das Gelände selbst ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zur ökologischen Aufwertung wird im südlichen Teil zunächst eine ca. 5 m breite Schutzpflanzung zur Kreisstraße aus heimischen Sträuchern hergestellt. Auf der verbleibenden Fläche wird zunächst der Oberboden abgeschoben und dabei auch 3 größere Mulden modelliert, in denen sich Niederschlagswasser sammeln kann. In den tieferen Bereichen der Mulden wird dann eine Initialpflanzung von Röhricht durchgeführt. Ansonsten wird die Fläche durch Mähgutübertragung als Pfeifengraswiese angesät. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. es erfolgt lediglich eine einmalige Mahd jeweils im Herbst. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ziel ist die Entwicklung einer Streuwiese.

Ausgleichsfläche 3 mit 2.402 qm verteilt sich auf die Fl.Nr. 212 (1.860 qm) und den östlichen Teil der benachbarten Fl.Nr. 225/T (542 qm) Gmkg. Notzing. Fl.Nr. 212 ist eine Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto. Die Fläche wird im Osten von der Altach begrenzt, an den anderen Seiten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Fl.Nr. 212, eine ehemalige Streuwiese, wird zusammen mit Fl.Nr. 225 als Grünland genutzt. In der Mitte von Fl.Nr. 212 befinden sich in einer Mulde stark degenerierte, weitgehend von Brennesseln überwucherte Reste eines Seggenriedes, welches auch unter der Nr. 7627B73.1 biotopkartiert ist. Der Randbereich an der Altach ist mit Sträuchern bewachsen. Die ökologische Aufwertung soll durch Abtrag des Oberbodens und anschließende Ansaat einer Mischung mit Niedermoorarten für magere Standorte aus Mähgutübertragung erfolgen. Ziel ist die Entwicklung einer Streuwiese, d.h. die Pflege erfolgt wie auf Ausgleichsfläche 2. Der Brennesselaufwuchs ist zu entfernen. Zur vertikalen Strukturgebung werden noch einige Erlen gepflanzt.

Ausgleichsfläche 4 mit 1.000 qm verteilt sich gleichermaßen auf die Fl.Nrn. 304 und 305 Gmkg. Notzing. Die Grundstücke liegen inmitten einer relativ ausgeräumten, ebenen Agrarlandschaft und werden derzeit als Acker genutzt. Westlich verläuft eine flache Mulde, die ehemals wohl ein Entwässerungsgraben war. Über den östlichen Teil der Grundstücke verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei Strom-Fernleitungen. Die ökologische Aufwertung zunächst durch Wiederherstellung des Grabens mit Aufweitungen in Richtung Osten. Als Abgrenzung zum benachbarten Acker werden zwei größere Gehölzgruppen aus standortgerechten Sträuchern (Weiden, Pfaffenhütchen, Liguster, Wasser-Schneeball, etc.) gepflanzt, die auch zur Gliederung der Landschaft und zur Erweiterung der Lebensraumdiversität beitragen. Auf dem verbleibenden Teil wird der extrem nährstoffhaltige Oberboden abgetragen und eine Wiesenansaat durch Mähgutübertragung aus autochthonem Saatgut durchgeführt. Diese Fläche ist dann analog Ausgleichsfläche 2 und 3 extensiv zu pflegen.

Ausgleichsfläche 5 mit 1.060 qm ist die Fl.Nr. 735 Gmkg. Notzing (Ökokonto-Fläche Nr. 52). Das am östlichen Ufer der Altach gelegene Grundstück wird zusammen mit dem benachbarten Flurstück 733 als Acker genutzt. Der lt. Flurkarte dazwischen verlaufende Feldweg ist nicht mehr vorhanden. Am Ufer ist ein ca. 3 m breiter Streifen aus Schilf mit einigen Weiden und Hölzern erhalten geblieben. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen eines Erlen-Eschen-Auwaldes aus autochthonen Arten. An der Ostseite wird zur Höhenstaffelung ein Strauchmantel sowie ein Hochstaudensaum angelegt, der alle 2 Jahre im Herbst zu mähen ist.

Die Ausgleichsflächen umfassen insgesamt ca. 5.600 qm. Rechnerisch wurden als Bedarf 5.500 qm ermittelt. Da jedoch auf Fl.Nr. 212 ein Streifen im Osten bereits mit Gehölzen bestanden ist, d.h. hier keine Aufwertung stattfindet, ist die etwas erhöhte Gesamtfläche gerechtfertigt.

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

Mit der Durchführung des Vorhabens werden relativ umfangreiche, bisher unbebaute Flächen am Ortsrand einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt zu Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden mit Versiegelung. Das Landschaftsbild wird zumindest in den ersten Jahren nach Realisierung der Bebauung beeinträchtigt – danach wird die Eingrünung der Baugrundstücke wirksam. Es werden jedoch auch angemessene Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, auf denen durch entsprechende ökologische Maßnahmen die Umweltqualität erhöht wird. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten die benötigten Bauflächen dann an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderer Stelle entstehen.

Aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden Bebauung und der insgesamt eher geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen kann man das gewählte Areal als gute Möglichkeit für die Erweiterung der Siedlungsnutzung in Notzing bewerten.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen werden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Nach der vorangegangenen Prüfung sind mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Somit kann auf ein Monitoring in diesem Sinn verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden jedoch prüfen, ob die Festsetzungen, insbesondere die Durchgrünung und die Umsetzung der Ausgleichsflächen, in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, im östlichen Teil von Notzing ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Parallel zum Bebauungsplan wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Die geplanten Neubauf Flächen sind nach Westen und Norden durch die hier angrenzende Bebauung bzw. den Grünbestand schon in die Umgebung eingebunden. Nach Osten leitet eine öffentliche Grünfläche, die zur Entwässerung des Gebietes genutzt wird, in die freie Landschaft über. Aufgrund der Größe des Baugebietes und der Ortsrandlage handelt es sich um einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die erforderlichen Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von etwa 0,56 ha werden auf verschiedenen Grundstücken außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

BP Nr. 70 „Notzing, südlich der Kreisstraße ED 7“, Gemeinde Oberding

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Grundsatz: Für größere Baugebiete ist das Vereinfachte Vorgehen nicht angezeigt! (vgl. Leitfaden S. 6)
 Es liegt nur ein kleines Baugebiet vor ja nein

0.	Planungsvoraussetzungen		
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art des Vorhabens: WA	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: siehe UB	
3.	Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: siehe UB	
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: siehe UB	
5.	Schutzgut Luft / Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturegebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		Art der Maßnahmen: siehe UB	

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!