

Gemeinde

OBERDING

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 49, 2. Änderung
für das Gebiet „Lohfeld III“ und Ausgleichsfläche

Planfertiger

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



Bearb.: ad

Plandatum:

31.07.2017

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 19.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet „Lohfeld III“ und Ausgleichsfläche beschlossen. Die Änderung soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da keine wesentlichen Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde i.d.F. vom 15.03.2005 rechtskräftig. Er umfasst das Wohngebiet im nördlichen Teil des Straßfeldrings mit einem Geltungsbereich von 1,475 ha. Als Ausgleichsfläche wurde die 2.906 qm umfassende Fl.Nr. 6727 Gmkg. Oberding festgesetzt.

Die 1. Änderung wurde i.d.F. vom 07.02.2007 rechtskräftig. In dieser wurde lediglich das ursprünglich vorgesehene Baurecht für ein Einzelhaus und einen Dreispänner im Bereich von Fl.Nr. 198/7 bis 198/10 in Baurecht für 2 Doppelhäuser umgewandelt. Die Ausgleichsfläche blieb von der Änderung unberührt.

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll nun die festgelegte Ausgleichsfläche 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, landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht zur Verfügung steht.

Grundsätzlich würde die Ausgleichsfläche lediglich im Flächenverhältnis 1:1 getauscht werden; da der Ausgleichsbedarf aber ursprünglich mit 2.950 qm berechnet wurde, soll diese Anforderung auch auf der neuen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst somit eine 2.950 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 213 Gmkg. Notzing. Zudem wird die bisherige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 6727 Gmkg. Oberding aufgehoben.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 bzw. der 1. Änderung in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung bestehen.

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die 2.950 qm umfassende Änderungsfläche ist ein Teil von Fl.Nr. 213 und befindet sich ca. 700 m westlich von Notzing. Das Grundstück wird im Osten vom mit Ufergehölzen gesäumten Gewässerlauf der Altach begrenzt. Im Norden schließt eine Landwirtschaftsfläche an.

Im Nordwesten befindet sich ein kartiertes Biotop (Nr. 7637-1054-003 / 7636-1004-009). Es handelt sich hier um eine ehemalige, inzwischen trocken gefallene Altwasserschlinge der Altach mit einem Gehölzbestand aus Schwarzerle und einzelnen Fichten. In Richtung Norden überwiegen eher Purpur- und Grauweiden.

Weiter westlich verläuft ein Feldweg. Im Süden befindet sich eine Ökopooffläche der Flughafen München GmbH, die durch eine punktuelle Ansaat von Kräutern ökologisch aufgewertet wurde.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Ökokontofläche der Gemeinde Oberding. Die gesamte Fl.Nr. 213 wurde im Frühjahr 2017 im Rahmen einer Umsetzungsmaßnahme für Ausgleichsflächen hergestellt. Dabei wurde eine z.T. bestehende Geländemulde im westlichen Grundstücksteil verlängert und mit artenreicher Feuchtwiese angesät. Des Weiteren wurde der Gehölzbestand im Westen geringfügig erweitert. An der Altach wurde eine Grabenaufweitung hergestellt. Schließlich wurde der Aufwuchs von den standortfremden Arten Chinaschilf und Springkraut entfernt und die gesamte Fläche mit einer artenreichen Mischung für Frischwiese angesät.

Die Fl.Nr. 213 umfasst insgesamt 15.590 qm. Davon wurden bereits 8.100 qm für den BP Nr. 85 „Erweiterung Schulgelände“ und 3.714 qm für den BP Nr. 81 „Oberding Mitte II“ als Ausgleichsflächen abgebucht. Somit stehen noch 3.776 qm zur Verfügung. Eine Verzinsung der Fläche kann erst ab 2018 geltend gemacht werden.

3. Planungsinhalt

Aufhebung der alten Ausgleichsfläche

Die bisherige Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 6727 Gmkg. Oberding wird komplett aufgehoben. Somit sind die hierfür festgesetzten Maßnahmen (Uferabflachungen, Neupflanzung Gehölzgruppe, Ansaat Feuchtgrünland, Pflanzung Weiden als Einzelbäume) hinfällig. Die Fläche bleibt wie in der bisherigen Realnutzung auch in der Planung Landwirtschaftsfläche.

Festsetzung und ökologische Aufwertung der neuen Ausgleichsfläche

Da sich an der für die 1. Änderung des Bebauungsplans berechneten Ausgleichsflächengröße nichts ändert, muss lediglich für die erforderlichen 2.950 qm externer Ausgleich ein flächengleicher Ersatz geschaffen werden. Dieser wird auf einer entsprechend großen Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 213 Gmkg. Notzing erbracht.

Da auf der neuen Fläche keine wesentlich anderen naturräumlichen Grundvoraussetzungen herrschen, als auf der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche, sind auch die Aufwertungsmaßnahmen ähnlich. Somit ist kein neues Ausgleichskonzept erforderlich. Die ökologische Aufwertung des Grundstücks wurde bereits durchgeführt – für den hier vorliegenden BP wird eine Fläche im Osten des Grundstücks festgesetzt, die komplett mit artenreicher Frischwiese angesät worden ist. Die Festsetzungen im BP erfolgen dementsprechend.

Grundsätzlich werden mit den bereits durchgeführten Maßnahmen die Lebensvoraussetzungen für Libellen (Grabenaufweitungen) verbessert sowie Nahrungsstrukturen für Insekten und Vogelarten geschaffen. Die Flächen sind im 1. Jahr 3x, ab dem 2. Jahr 2x 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.

Oberding, 31.01.2018


.....
(Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister)