

GEMEINDE OBERDING
LANDKREIS ERDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 76
„LOHFELD IV“**

UMWELTBERICHT

ZUR PLANFASSUNG VOM 05.11.2008
14.01.2009
12.05.2009
16.05.2009
29.09.2009
09.02.2010
16.03.2010
10.05.2010

Oberding, den 20.05.2010



(1. Bürgermeister Lackner)



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde, am nördlichen Ortsrand von Oberding ein ca. 5.170 qm umfassendes Wohngebiet sowie ein ca. 1.530 qm umfassendes Mischgebiet auszuweisen. Geplant ist eine Gebäudestruktur, die in ihrer Wohndichte und Gestaltung an den umgebenden Siedlungscharakter angepasst ist. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1 ha. Die Erschließung erfolgt über die teilweise bereits fertig gestellte Straße zum neuen Feuerwehrhaus. An der Ostseite wird die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegverbindung weitergeführt, welche die Lohfeld-Baugebiete miteinander verbindet. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken. Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen sowie die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan 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).

Der Bebauungsplan wird aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, in der das betreffende Areal aufgrund des anhaltenden Bedarfs von einem Gewerbegebiet in eine Wohn- bzw. Mischbaufläche umgewidmet wurde.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsareal liegt am nördlichen Ortsrand von Oberding östlich der Kr ED 5 und westlich der Faganastraße. Direkt im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 46 „GE Oberding Ost“ an, dessen vorderer Bereich bereits durch die Feuerwehr genutzt wird. Südwestlich befindet sich ein Landesproduktenbetrieb. Im Süden schließt das Wohngebiet Lohfeld III an die Fläche während im Osten und Norden mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft erfolgt. Der Geltungsbereich selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Areal auf den Erdinger Lößterrassen der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände ist ganz leicht nach Norden geneigt und liegt auf etwa 460 m ü. NN. Die flachen Erdinger Lößterrassen bestehen aus Schmelzwasserablagerungen des riss-eiszeitlichen Inngletschers, der bis nördlich Markt Schwaben reichte. Eine mehrere Meter mächtige Lößdecke der Würmeiszeit überzieht die Hochterrassenschotter. Der Boden ist damit als

fruchtbare, lößlehmhaltige Braunerde zu bezeichnen. Aufgrund der Bewirtschaftung besteht bereits eine anthropogene Überprägung. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als naturraumtypisch zu charakterisieren, wenn auch die Erdinger Lößterrassen aufgrund der Flachwelligkeit und der geringeren Meereshöhe im Vergleich zu den Höhenrücken der Altmoräne klimatisch begünstigt sind. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese ist jedoch eher untergeordnet, da Oberding nur einen kleinen Verdichtungsraum mit hohem Grünflächenanteil darstellt.

3.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt ausreichend unterhalb des Geländes, um nicht tangiert zu werden. Im Untersuchungsbereich sind weder ein Hochwasser- noch ein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung. Gehölze sind nicht vorhanden. Es werden also keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Potentielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald der Südbayern Rasse.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird v.a. durch die Ahorn-Allee entlang der Kr ED 5 geprägt. Ansonsten stellt sich die Umgebung als relativ ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Ein weiteres prägendes Element ist die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Überlandleitung. Erholungspotential ist nur bedingt gegeben, z.B. in Form einer Radwegerschließung, die von Notzing über Schwaig bis zum Flughafen verläuft.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen bestehen zum einen durch die Überlandleitung an der Ostseite des Planungsareals. Als Hauptvorbelastung wirken jedoch die Geräuschimmissionen an der Nordfassade des südwestlich gelegenen Landesproduktenbetriebes, v.a. bei nächtlichen Anlieferungen. Zur Reduzierung der Geräusche wurde deshalb im BP 45 ein entsprechendes Nebengebäude auf dem Gelände der Firma Beer aufgenommen, das senkrecht zur Anlieferung verläuft. Beim Büro Steger und Piening wurde dann ein Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Höhe dieses Gebäudes so festzulegen, dass eine Wohnbebauung unter Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm auf FI.Nr. 196 möglich ist. Als Ergebnis (Bericht 2449/L5/hu vom 06.11.2007) wurde festgestellt, dass die geforderten Immissionsrichtwerte von max. 40 dB(A) nachts nur bei einem im Norden abgeknickten Baukörper in einer Höhe von 6,5 m eingehalten werden können. Zudem wäre für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nur eine sehr eingeschränkte Nutzung (keine Geräuschentwicklung während der Nachtzeit) möglich. Alternative wäre eine Reduzierung des nächtlichen Betriebes der Fa. Beer.

Da die Gemeinde jedoch nicht nachträglich in den bereits rechtskräftigen BP Nr. 45 eingreifen möchte, wurde das Büro nochmals beauftragt, zu prüfen, ob und unter welchen Umständen man nicht doch auf die genannte Bebauung verzichten könnte. In der abschließenden Stellungnahme des Ingenieurbüros vom 18.01.2008 wird die Ausweisung eines zwischengelagerten Mischgebietes als die aus schalltechnischer Sicht beste Lösung dargestellt. Die Gemeinde nimmt diesen Vorschlag an, da dies auch aus städtebaulicher Sicht eine praktikable Lösung ist. Daraufhin wurden bereits in der 6. Änderung des FNPs, der Grundlage für die hier vorliegende Planung, die Flächen entsprechend ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Gebiet Lohfeld III werden steinzeitliche Bodenfunde vermutet. Beim Aushub ist deshalb ein Archäologe einzuschalten. Sonstige besondere Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht vorhanden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Vorhabens sind nur geringe Eingriffe zur Regulierung des Geländes erforderlich, jedoch kommt es durch die künftige bauliche Nutzung zu Eingriffen in den natürlich gewachsenen Boden sowie teilweise zu Versiegelung. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinflusst, da sich in der näheren Umgebung keine größeren Verdichtungsräume befinden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. 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. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Einsehbarkeit besonders aus nördlicher und östlicher Richtung mäßig beeinträchtigt. Für das Schutzgut Mensch sind keine maßgeblichen Neubelastungen zu erwarten; jedoch sind die bereits vorhandenen Lärmbelastungen zu berücksichtigen. Im Zuge der Bebauung werden die sehr wahrscheinlich zu Tage tretenden Bodendenkmäler unwiederbringlich zerstört, d.h. die Bodenarbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Archäologen erfolgen, die auch für eine lückenlose Dokumentation zuständig ist.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

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

- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Ortsrandausbildung durch Pflanzung einer Baumreihe im Norden
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie einer teilweisen Ausweisung als Mischgebiet ist die Vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nicht möglich. Für das Wohngebiet ist von einer GRZ um die 0,25 für das Mischgebiet um die 0,3 auszugehen. Mit Nebenanlagen und Zufahrten ist eine Überschreitung bis 0,45 möglich. Insgesamt wird jedoch trotzdem von einem mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen, d.h. das Areal wird Typ B der Matrix zugeordnet. Der Geltungsbereich ist als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen, somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und

0,5. Nach Abwägung der Bedeutung der Fläche gegen die Beeinträchtigungen sowie unter Berücksichtigung der Verbesserungsmaßnahmen erscheint ein Faktor im unteren Bereich mit 0,25 angemessen. Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Änderungsbereich mit ca. 1,0 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,25 ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,25 ha. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf 2 Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches erbracht:

Ausgleichsfläche 1 mit ca. 1.300 qm befindet sich auf einer Teilfläche im Westen der Fl.Nr. 1241 Gmkg. Oberding. Das Grundstück liegt ca. 1,4 km westlich von Oberding und ca. 120 m nördlich des Kreuzungspunktes der Egerstraße und der Moosstraße. Das Gelände ist fast eben und wird derzeit wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Westlich verläuft ein ca. 8 m breiter Wiesenstreifen und daran anschließend die von einem Hochstaudensaum und einigen Sträuchern gerahmte Altach. Im nordwestlichen Eck wird die Ausgleichsfläche von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kV-Leitung überquert. Auf dem südlichen Nachbargrundstück verläuft eine weitere.

Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch Pflanzung eines standorttypischen Feldgehölzes aus Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen, Weiden und Faulbaum. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu vermeiden, werden überwiegend Sträucher verwendet. Lediglich im mittleren Teil werden einige Silberweiden als Einzelbäume gepflanzt. Die Randstreifen zu den Nachbarflächen sind als artenreiche Fettwiese anzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. sie sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ziel ist die Schaffung vertikaler Grünstrukturen zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Unterstützung der Lebensraumdiversität.

Ausgleichsfläche 2 umfasst ca. 1.290 qm und wird auf Fl.Nr. 215 Gmkg. Notzing erbracht. Sie ist bereits im gemeindlichen Ökokonto erfasst, eine Aufwertung ist jedoch noch nicht erfolgt. Das Grundstück befindet sich etwa 800 m westlich von Notzing und ca. 250 m südlich der Kr ED 7. Die Fläche ist eben und fast ausschließlich mit Topinambur bestanden. Sie grenzt im Osten an die mit eingewachsenen Ufergehölzen (Erlen, Weiden) bestandene Altach. Die (nord)westliche Grenze wird durch eine trockengefallene Altwasserschlinge gebildet. Diese ist fast komplett mit Brennesseln bewachsen. Es sind Reste von Iris pseudacorus und Schilf vorhanden. Im südwestlichen und nördlichen Eck befindet sich jeweils eine Weidengruppe. Das südlich angrenzende Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt.

Zur ökologischen Aufwertung wird gemäß den Bestimmungen im Ökokonto auf der gesamten Fläche die Topinambur inklusive des Oberbodens entfernt und abgefahren. Des Weiteren soll die Altwasserrinne freigeräumt und wieder an die Altach angebunden werden, so dass hier zumindest temporär Wasser stehen bleiben kann und die Bodenfeuchte erhöht wird. Im Uferbereich soll eine Initialpflanzung von Röhricht erfolgen, während auf der Fläche eine Pfeifengraswiese aus autochthonem Saatgut angesät werden soll. Ziel ist die Entwicklung einer Streuwiese. Dazu wird die Fläche einmal jährlich im Herbst gemäht, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. An der südlichen Grenze werden zur Markierung 2 Silberweiden gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist zwar ca. 90 qm größer als der berechnete Bedarf – da jedoch nur ein geringer Faktor angesetzt wurde, wird der Überschuss der Ausgleichsfläche zugeschlagen.

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

Mit der Durchführung des Vorhabens wird eine bisher unbebaute landwirtschaftlich Fläche einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt zu Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden mit Versiegelung. Das Landschaftsbild wird mäßig beeinträchtigt, da die zur Eingrünung gepflanzten Bäume in den ersten Jahren kaum Raumwirkung entfalten. Zudem ist aufgrund der Siedlungsgeschichte mit Bodenfunden zu rechnen, d.h. hier sind Archäologen zur Sicherung der Zeitdokumente einzuschalten. Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten Umweltauswirkungen sind nicht gegeben. Allerdings werden in Oberding Wohnflächen benötigt – diese müssten dann an anderer, evtl. weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderer Stelle entstehen.

Da das Planungsareal an zwei Seiten an (geplante) Bebauung angrenzt und die Fläche aufgrund ihrer Nutzung und Beschaffenheit von eher geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist, kann der Standort als gute Möglichkeit für eine Siedlungserweiterung bewertet werden. Abgesehen davon ist das Areal bereits im Flächennutzungsplan (6. Änderung) als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Die Planung selbst ist relativ komprimiert, was dem Anspruch eines sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden zugute kommt. Gesonderte Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind – auch im Flächennutzungsplan – nicht vorgesehen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch den südwestlich gelegenen Landesproduktenbetrieb der Fa. Beer wurde das Büro Steger und Piehning beauftragt. Die Einzelergebnisse sind dem Gutachten vom 06.11.2007 bzw. dem Abschlussgutachten vom 18.01.2008 zu entnehmen. Als beste Lösung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird die Ausweisung eines Mischgebietes als Übergang zwischen Gewerbe- und Wohngebiet gesehen. Weitere Gutachten oder Voruntersuchungen wurden nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, die durch ein Vorhaben verursacht werden könnten. Da diese im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind, kann auf das Monitoring verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden jedoch prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt und die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant, am nördlichen Ortsrand von Oberding ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha. Es werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung in die Planung einbezogen. Die Ausweisung ist z.T. durch die an zwei Seiten angrenzende Bebauung in die Umgebung eingebunden. Im Norden und Osten wird jedoch das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Des weiteren kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, möglicherweise verbunden mit der Zerstörung von steinzeitlichen Bodenfunden sowie zu Versiegelung. Aufgrund der Größe des überplanten Areals, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffen und der kaum berücksichtigten Ortsrandeingrünung ist das Regelverfahren der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Somit werden externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden außerhalb des Bebauungsplanumgriffes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet, so dass sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch in der Qualität der Maßnahmen ein angemessener Ausgleich erreicht wird. Insgesamt wurden also bei der Planung die Umweltbelange berücksichtigt. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden im Verfahren berücksichtigt und die Planung ggf. entsprechend ergänzt.