

**GEMEINDE OBERDING  
LANDKREIS ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 83  
„NÖRDLICH GRASFELDWEG - OBERDING“**

**UMWELTBERICHT**



**FASSUNG VOM 04.02.2014**

Oberding, den 25.02.2014

  
.....  
(1. Bürgermeister Lackner)

---

**MAX BAUER** Landschaftsarchitekt

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

E-Mail: info@labauer.de

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Oberding beabsichtigt zur Deckung des Wohnraumbedarfes für die heimische Bevölkerung ein allgemeines Wohngebiet mit 5 Baugrundstücken auszuweisen *in der Ortsmitte*. Der Geltungsbereich liegt auf der Fl.Nr. 287, Gmkg Oberding und umfasst ca. 3363 qm. Davon entfallen ca. 325 qm auf Verkehrsflächen und ca. 83 qm auf das Straßenbegleitgrün. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Grasfeldstraße.

## 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 Bebauungsplanentwurf 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 und 4c BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15 - 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den Bebauungsplan anzuwenden. 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).

Zur Grundlagenermittlung und Bewertung des Bestandes wurden der Regionalplan sowie die Arten- und Biotopschutzkartierung des Landkreises Erding (Stand März 2001) verwendet.

Die Gemeinde Oberding besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.1987 sowie 6 rechtswirksame Änderungen, die in den Jahren 1989 bis 2010 erstellt wurden. In der 2. Änderung wurde die entsprechende Fläche bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Oberding im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes an der überregionalen Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Freising und Erding. Das Planungsareal befindet sich im Landschaftsraum Nr. 10 „Erdinger Moos und Viehlassmoos“. Der Regionale Grünzug „Grüngürtel München Nordost“ verläuft westlich des Hauptortes Oberding in Richtung Nordosten, d.h. er wird durch die Planung nicht tangiert. Wasserschutzgebiete sind im Regionalplan nicht verzeichnet.

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Oberding zwischen Tassilostraße und Grasfeldweg. Im Westen schließen diverse Hofstellen an und im Norden befindet sich das Seniorenzentrum mit Erweiterungsflächen. Im Süden wird das Baugebiet durch den Grasfeldweg und Osten durch die Kornfeldstraße begrenzt. Östlich der Kornfeldstraße befinden sich im di-

rekten Anschluss Landwirtschaftsflächen. Ein Übergang in die freie Landschaft erfolgt nur in östliche Richtung, da südlich des Grasfeldweges wieder Wohnbebauung angesiedelt ist.

### **3.2 Naturraum, Relief, Boden**

Naturräumlich befindet sich die Fläche auf den Erdinger Lößterrassen der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände ist jedoch relativ eben und liegt ca. 464 m ü. NN.

Der anstehende Boden im mittleren Teil des überplanten Areals ist als örtlich pseudovergleytes Kolluvium aus lehmigen Abschwemmassen zu bezeichnen, d.h. es handelt sich um einen tiefgründigen, humosen, schluffigen Lehm Boden in Akkumulationslage. Nördlich und südlich steht Pararendzina aus Löß an, ein mittel- bis tiefgründiger, carbonatreicher Schluffboden in Erosionslage (vgl. BIS Bayern). Der Boden ist gut für Ackernutzung geeignet. Eine Versickerungsfähigkeit ist jedoch nur bedingt gegeben. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **3.3 Klima / Luft**

Das Klima im Bereich ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Bezüglich des Kleinklimas hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese hat jedoch für Oberding im ländlichen Raum wenig Relevanz.

### **3.4 Wasser**

Der Grundwasserflurabstand liegt ausreichend unterhalb des Geländes, um nicht tangiert zu werden. Im Untersuchungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

Der Geltungsbereich wird komplett landwirtschaftlich genutzt, d.h. es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I). Innerhalb des Umgriffes gibt es keine Gehölze. Lediglich im Südwesten ragt von Fl.Nr. 69 ein eingewachsener Baumbestand in die Fläche. Dieser wird jedoch in die Planung integriert. Somit befinden sich innerhalb des Untersuchungsbereiches keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen. Potentielle natürliche Vegetation im Gebiet ist Eichen-Hainbuchen-Wald der Südbayern Rasse.

### **3.6 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild ist einerseits durch den Siedlungsbereich (überwiegend großzügige Wohnbebauung mit Gärten und Hofstellen) geprägt. In östlicher Richtung dominieren andererseits relativ homogene Agrarfläche ohne Gehölzstrukturen. Für das Landschaftsbild charakteristische Elemente sind nicht vorhanden. Es besteht kein besonderes Erholungspotential.

### **3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Vorbelastungen des Gebietes sind v.a. durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung (Geruchsbelästigungen) im üblichen Maß zu erwarten.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Baugebietes sind nur leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Areale bringt aber Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt.

### 4.2 Klima / Luft und Wasser

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Das Grundwasser wird nicht beeinflusst. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Abflussfähigkeit des Bodens eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsflächen vorzusehen.

### 4.3 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG  
(derzeit noch nicht anwendbar, da noch keine Festlegung der Arten vom Bund).

Nach Überprüfung der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

### 4.4 Landschaftsbild und Erholung

Die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen, da das Areal lediglich zur Ostseite relativ exponiert liegt und nur von dieser Seite einsehbar ist.

### 4.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch sind derzeit keine negativen Auswirkungen abzusehen. Lediglich die Vorbelastungen aus der Landwirtschaft sind in Kauf zu nehmen. Besondere Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen**

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Aufschüttung und vor allem Abgrabung des Geländes zur Aufrechterhaltung der Geländesituation
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kornfeldstraße
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Gelände (soweit möglich)
- Festsetzung für wasserdurchlässige Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit für Kleinlebewesen herzustellen, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden und die ökologische Wirksamkeit der Eingrünung als Lebensraum zu optimieren.
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
- Vermeidung tiergruppenschädigender Hindernisse durch Festsetzung sockelfreier Einfriedungen mit ausreichender Bodenfreiheit.
- Angemessene Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf)**

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise möglich – siehe hierzu Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise im Anhang des Umweltberichtes.

Da alle Fragen der Checkliste mit ja beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung sowie zu einer geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist gering. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen in keinem Fall einer erheblichen Bestandsverschlechterung. Zur Minderung des Eingriffes werden diverse Maßnahmen vorgesehen, z.B. die Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zur Minderung des Versiegelungsgrades.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, jedoch fehlen dringend benötigte Wohnflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

Der Standort ist aufgrund der Lage zwischen den vorhandenen Straßen, ohne großen Flächenbedarf für neue Erschließungsstraßen und der Nähe zu den bestehenden Baugebieten besonders geeignet.

Alternative Standorte, welche diesen Kriterien entsprechen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

#### **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Die Erstellung fachspezifischer Gutachten wurde bisher noch nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Eingrünung und der baulichen Gestaltung umgesetzt bzw. eingehalten wurden. Zudem wird kontrolliert, ob die Ausgleichsflächen im angegebenen Zeitraum realisiert werden. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Oberding beabsichtigt ein zentralgelegenes, allgemeines Wohngebiet (WA) zur Deckung des Wohnraumbedarfes vor allem für die ortsansässige Bevölkerung auszuweisen.

Durch die baulichen Maßnahmen kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, zu Flächenverbrauch und Versiegelung. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht nennenswert. Das Planungsgebiet umfasst nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur und Landschaftshaushalt und ist daher besonders geeignet.

Zur Minderung des Eingriffs werden verschiedene Maßnahmen geplant, wie z.B. die Verminderung der Versiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und eine angemessene Durchgrünung des neuen Baugebietes.

Im Rahmen der Planung wurden die Umweltbelange angemessen berücksichtigt um im Ergebnis eine ökologisch verträgliche und maßvolle Bebauung zu erzielen.