

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Schloßfeld II“

Gemeinde Zolling

LANDKREIS: FREISING

Stand:	Entwurf:	21.02.2017
	Geändert:	30.05.2017 12.09.2017

Planung:	Albert Schneider Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner Wolframstr. 14 85395 Billingsdorf Tel. 08168/963033
----------	---

I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2	Bebauungsplan	5
2.1	Planungszweck	5
2.2	Planerischer Leitgedanke	5
2.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	6
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.5	Maß der baulichen Nutzung	6
2.6	Bauweise	6
2.7	Erschließung	7
2.8	Versorgung und Entsorgung	7
2.9	Immissionsschutz	8
2.10	Bodendenkmäler	8
2.11	Flächenbilanz	8
3	Grünordnung	8
3.1	Zielsetzung	8
3.2	Gehölzpflanzungen	9
3.3	Natürliche Grundlagen	9
3.3.1	Geologie und Boden	9
3.3.2	Wasserhaushalt	9
3.3.3	Landschaftsbild und Relief	9
3.3.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	9
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	10
4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	10
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage zur Begründung „Eingriffsermittlung“	11
4.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	11
4.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	11
4.5	Ausgleichsmaßnahmen	12
5	Umweltbericht	13
5.1	Einleitung	13
5.1.1	Lage und Umfang des Vorhabens	13
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	13
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.2.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	14
5.2.1.1	Tiere und Pflanzen	14
5.2.1.2	Boden	14
5.2.1.3	Wasser	15

5.2.1.4	Klima und Luft	15
5.2.1.5	Landschaftsbild	16
5.2.1.6	Kultur und Sachgüter	16
5.2.1.7	Mensch	17
5.2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	18
5.2.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	18
5.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs	18
5.2.3.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
5.3	Zusätzliche Angaben	18
5.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan v. 21.02.2017, M 1:500, geändert 30.05.2017
geändert und ergänzt: 12.09.2017

III. Anlagen

- Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 2: Ausgleichsfläche für Schloßfeld II
- Anlage 3: Gebäudeschnitt
- Anlage 4: Geländeschnitt Grünstreifen
- Anlage 5: Geländeschnitte 1 und 2 Schloßfeld II

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Schloßfeld II“

Ortsteil Flitzing, Gemeinde Zolling

in der Fassung vom 21.02.2017, geändert 30.05.2017, 12.09.2017

umfassend die Flurstücke Nr. 543/TF, 543/20, 543/32

Gemarkung Anglberg

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Zolling plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schloßfeld II“ als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzing. Der Geltungsbereich umfasst hierfür 0,9082 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Planungsgebiet bisher nur zum Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Deshalb ist geplant eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen mit dem Ziel einer Änderung der Nutzungsart zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes.

2 Bebauungsplan

2.1 Planungszweck

Anlass für diese Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßfeld II“ ist der bestehende akute Bedarf an Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken für junge Familien, vorwiegend für die einheimische Bevölkerung. Am Hauptort Zolling stehen derzeit keine geeigneten Flächen für die bauliche Entwicklung zur Verfügung. Durch diesen Bebauungsplan sollen insgesamt 12 Wohnbaugrundstücke entstehen.

Weitere großflächige Entwicklungen sollen auf absehbare Zeit in diesem Ortsteil nicht mehr stattfinden. Die gewählte Größenordnung gewährleistet eine angemessene und organische Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßfeld II“ wird das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, um die aktuellen Zielsetzungen in die gemeindliche Bauleitplanung zu integrieren.

2.2 Planerischer Leitgedanke

Als städtebauliche Ziele sollen qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensbereiche geschaffen werden und die entstehende Ortsentwicklung angemessen an den bestehenden Ortsrand angegliedert werden. Dabei kommt der wirksamen Ausbildung von Grün- und Ortsrandstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Bei der Anordnung der Wohngebäude und Garagen wurde darauf geachtet, dass gegenseitige Verschattungen der Gebäude minimiert werden und eine günstige, flächensparende Erschließung der Grundstücke gewährleistet ist. Insbesondere wurde bei der Planung der Parzellengrößen und Haustypen darauf geachtet, den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Deshalb wurden neben unterschiedlichen Parzellengrößen sechs Einzelhäuser und sechs Doppelhaushälften geplant.

Im Planungsgebiet soll durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten für Hecken und Einzelbäume in den äußeren Randzonen ein von Grünstrukturen geprägter Ortsrand entstehen. In der westlichen Randzone ist hierfür ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen geplant. Er dient nicht nur der Bepflanzung für die Schaffung eines begrünten Ortsrandes sondern auch dem Schutz des Baugebietes vor Hangwasser bei Starkregen. Hierfür wird ein System aus Spitzgraben mit begleiten-

dem kleinem bepflanzten Wall und einer gepufferten Ableitung des Niederschlagswassers in einen natürlichen Vorfluter geschaffen.

Der nördliche Ortsrand wird mit Pflanzgeboten auf einer privaten Grünfläche begrünt.

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 9082 qm, wovon 918 qm auf die Verkehrsflächen entfallen. Er grenzt im Süden und Osten an Wohnbebauung und am Nord- und Westrand an freie Feldflur an. Das Planungsgebiet liegt an einem flach nach Südosten abfallenden Hangbereich.

2.4 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Baugrenzen für ein Wohngebäude, die zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen sowie durch die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgelegt.

Es sind insgesamt 12 Bauparzellen geplant, wovon 6 Parzellen für die Bebauung mit Doppelhaushälften konzipiert sind. Die Parzellen der Einzelhausgrundstücke weisen Flächen zwischen ca. 1006 qm und 499 qm, sowie die der Doppelhaushälften zwischen 422 qm und 458 qm auf. Die durch die festgesetzten Baugrenzen definierte Grundfläche für die Wohngebäude beträgt im Regelfall 10m x 12m. Darin sind Einzelhäuser bis zu einer Grundfläche von 120 qm bzw. 240 m² Geschossfläche zulässig. Doppelhäuser sind mit einer Grundfläche bis 11m x 16 m zulässig, was somit je Haushälfte Tiefen bis 11m an der Kommunwand und Breiten bis zu 8 m ermöglicht. Es sind ebenfalls jeweils maximal zwei Vollgeschosse zulässig, sodass eine maximale Geschossfläche bis 176 m² je Doppelhaushälfte möglich ist. Aus Platzgründen ist jedoch jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss soll den Bauwerbern in diesem Baugebiet ein großer Spielraum bei der Anordnung der Garagen eingeräumt werden. Es werden lediglich Anforderungen an die Dachgestaltung und die Materialwahl gestellt. Dennoch wurden als Vorschlag Umgrenzungen für Garagen dargestellt. Garagen sind somit gemäß den Maßgaben der Bayerischen Bauordnung bis 50 qm Grundfläche verfahrensfrei möglich.

2.6 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden des Erdgeschosses beträgt in den definierten Bereichen 4,60 m. Die Dachform für Wohngebäude ist als Satteldach mit Festlegung der Firstrichtung definiert. Die Dachneigungen sind mit Neigungen zwischen 30° - 42° festgesetzt. Garagendächer sind als Satteldach mit Neigungen von 30 - 42 Grad oder Gründach mit Neigungen von 0° - 5° auszubilden.

Zur Sicherung einer gelände- und nachbarschaftsverträglichen Stellung der Wohngebäude wird deren Höhenlage durch eine im jeweiligen Baufenster eingetragene Höhenkote in Meter NN festgelegt. Hiervon kann gemäß Festsetzung in geringem Maße abgewichen werden.

2.7 Erschließung

An die bereits bestehende asphaltierte Schloßstraße wird die geplante Erschließungsstraße des Planungsgebietes angeschlossen. Dabei wird innerhalb des neuen Siedlungsgebietes eine Stichstraße mit Wendeplatz geschaffen. Zusätzlich dient ein nach Westen abzweigender Weg der Erschließung des Baugrundstücks Nr. 1 und eines bestehenden angrenzenden Baugrundstücks. Hier wurden auch bestehende private Stellplätze neu geordnet.

Die Erschließungsstraße wird in einer Breite von 5,5 m und mit begleitenden versetzten Grünstreifen mit Bepflanzung als Wohnstraße angelegt.

Die Kurvenradien der geplanten Erschließungsstraße wurden so angelegt, dass ein ungehindertes Einfahren der Feuerwehrfahrzeuge bis zum sog. „Wendehammer“ möglich ist. Eine Wendemöglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge in einem Zug besteht nicht. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr Zolling ist unter Einbeziehung der geplanten Stichstraße im Westen des geplanten Wendehammers ein Wenden in wenigen Zügen allerdings möglich.

2.8 Versorgung und Entsorgung

Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Ein geeigneter Kanalanschluss im Trennsystem besteht bereits hierfür.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Im Baugebiet erfolgt die Niederschlagswasserrückhaltung in Speichern auf den Baugrundstücken, die auch zum Teil der Regenwassernutzung dienen sollen.

Ein Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Planungsgebietes dient zur Rückhaltung gesammelten Hangwassers und einer gepufferten Ableitung in den Vorfluter.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Netz GmbH, die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

Die Löschwasserversorgung des geplanten Baugebietes ist durch folgende Hydranten sichergestellt. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 543 (am Wendehammer der Lodronstraße), Fl.Nr. 513 sowie Fl.Nr. 524/5 (im Bereich der Schloßstraße) jeweils Gemarkung Anglberg befinden sich Unterflurhydranten (DN80). Des Weiteren ist ein zusätzlicher Hydrant im Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße geplant.

2.9 Immissionsschutz

Die baulichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches lassen keine unzumutbaren Immissionen für das Baugebiet erwarten.

Geruchsbelastungen

Die weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen stellen keine Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen dar.

2.10 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befindet sich ein bekanntes eingetragenes Bodendenkmal mit der Bezeichnung „D-1-7536-0081: Siedlung des Mittelneolithikums und der Latènezeit sowie Körpergräber vorgeschichtlicher Zeitstellung.“ Die Gemeinde Zolling hat nach Erteilung der entsprechenden denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans archäologisch durch eine Fachfirma untersuchen lassen. Es handelt sich bei den Funden überwiegend um jungsteinzeitliche Siedlungsreste.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	9082 qm
davon:	
Baugrundstücke	7048 qm
Zufahrten und PKW-Parkplätze, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	918 qm
festgesetzte Grünflächen	1116 qm

3 Grünordnung

3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ausreichende Begrünung der entstehenden Wohnbebauung und der Straßenräume sowie einen begrünenden Ortsrand sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Baugrundstücke sowie auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechende Pflanzgebote festgelegt.

3.2 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen für Baum- oder Strauchpflanzungen und den textlichen Festsetzungen hierzu auszuführen. Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen und zu pflegen bis die Eigenentwicklung gesichert ist.

3.3 Natürliche Grundlagen

3.3.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von unterschiedlich mächtigen quartären Decklehmschichten überlagert werden. Hierauf steht tiefgründige Braunerde an, die bisher ackerbaulich genutzt wurde.

3.3.2 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser versickert bisher in geringerem Maße direkt auf der Ackerfläche oder fließt zum Teil in den südlich verlaufenden Rufgraben bzw. die bestehenden Baugrundstücke.

3.3.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzing, an einem nach Nordwesten ansteigenden flachen Hang mit intensiver Nutzung als Ackerland. Die Ortsrandzone ist aktuell durch Bebauung und junge Hausgartenbepflanzungen geprägt. Die bisher ackerbaulich geprägte Hangzone des Planungsgebietes ist weitgehend offen. Im Westen wird sie von den Kulissen der bewaldeten Steilhänge des Talzuges bei Kratzerimbach und im Südwesten von einer Hecke am Talrand begrenzt.

3.3.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet ist intensiv ackerbaulich genutzt. Baum- und Strauchbestand sind hier nicht vorhanden. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich talseitig eine wegebegleitende Hecke.

4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch teilweise Flächenversiegelung
- Reduzierung der natürlichen Niederschlagsversickerung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

4.1 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

- Der Verlust belebter Bodenschichten kann durch sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen und die Ausweisung von Grünflächen minimiert werden.
- Nachteilige Veränderungen auf den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers minimiert werden.
- Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen zur Neugestaltung der Ortsrandzone und Schaffung von Habitaten
- Baufeldfreimachung entsprechend der Angaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Aufnahme in den Hinweisen des Bebauungsplanes. D. H. die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis spätestens Ende Februar durchzuführen, sofern Gehölze betroffen sind. Sofern keine Gehölze betroffen sind, kann das Abschieben des Oberbodens bis spätestens 15. März vorgenommen werden.
- Grundsätzlich sind die Flächen vor jeder Bautätigkeit auf das Vorkommen wild lebender Tiere zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion beim Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Arten im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- Bei Vorkommen von wild lebenden Arten sind die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Im Bedarfsfall sind ebenso geeignete Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen und ggf. weitergehende Ausgleichs- und/oder geeignete Ersatzmaßnahmen in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage zur Begründung „Eingriffsermittlung“

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Flächenbewertung

Das Planungsgebiet ist der Kategorie I, Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland).

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung ist mit einer zulässigen GRZ von 0,3 als mittel einzustufen und folglich dem Typ B, mittlerer Versiegelungsgrad zuzuordnen.

4.3 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück und auf der Ausgleichsfläche

Schutzgut Wasser

- Pufferung des Niederschlagsabflusses

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen und Baugrundstücken

4.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst alle geplanten Verkehrsflächen einschließlich Grünstreifen und alle Bauparzellen mit insgesamt 8.094 qm. Nicht zu berücksichtigen sind öffentliche Grünflächen im westlichen und südlichen Ortsrandbereich.

Gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 – 0,5.

Aufgrund der genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,3 für angemessen gehalten.

Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$8.094 \text{ qm} \times 0,3 = 2.428,2 \text{ qm}$$

4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 2.429 qm des Flurstücks Nr. 553 Gemarkung Anglberg nachgewiesen. Es wird hierfür ein Ausgleichsflächenwert von 2.429 qm zugeordnet. Die Lage dieser Fläche sowie die geplanten Aufwertungsmaßnahmen hierzu sind dem Plan in der Anlage 2 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Als Aufwertungsmaßnahmen sind gemäß den Plandarstellungen geplant:

- Entwicklung artenreicher Wiesenbereiche
- Pflanzung standorttypischer Obstgehölze als Hochstamm
- Heckenpflanzungen entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsflächen

Diese Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch außerhalb der Brutzeiten fertig zu stellen. Eine Düngung der gesamten Ausgleichs- und Ökokontofläche ist nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten (§15 Abs. 4 BNatSchG).

Die Pflanzungen sind mit standortgerechtem und standortheimischen, autochtonen Pflanzen mit Herkunftsnachweis vorzunehmen. Die Mostbirnen sind mit regionaltypischen Sorten als Hochstamm zu pflanzen.

Die Ansaat der Wiese ist mit autochtonem Saatgut für eine extensive, mäßig artenreiche Wiese für mäßig frische bis trockene Standorte vorzunehmen. Alternativ kann die Begrünung der Wiese durch Mähgutübertragung aus einer geeigneten Spenderfläche vorgenommen werden. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Die Mahd der Wiese ist max. 2 mal im Jahr frühestens zum 15. Juni des Jahres vorzunehmen. Das Mähgut ist unmittelbar nach der Mahd oder Trocknung aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Vorzugsweise sollte das Mähgut einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Zolling plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schloßfeld II“ als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzing. Der Geltungsbereich umfasst hierfür 0,9082 ha.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässigen Baugrenzen, Wandhöhen und Dachneigungen, sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgelegt.

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden des Erdgeschosses beträgt 4,60 m.

Für die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird dem Baugebiet auf Flurstück 533 Gemarkung Anglberg eine Teilfläche von 2429 qm mit einem Ausgleichflächenwert von 2429 qm zugeordnet.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 05.09.2006, zuletzt geändert am 11.06.2013) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung, zuletzt geändert 07.08.2013 m. W. v. 15.08.2013, Stand 01.09.2013 aufgrund des Gesetzes von 06.06.2013) anzuwenden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als allgemeinen ländlichen Raum aus, der dem Kleinzentrum Zolling zugeordnet ist. Gemäß der Karte Siedlung und Versorgung bestehen keine Flächenausweisungen. Die Karte Gesamtfortschreibung weist den Rufgraben und Flitzinger Bach als überörtliches und regionales Biotopverbundsystem aus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde ist im Planungsgebiet ein Bodendenkmal dargestellt. Hierzu haben bereits im Rahmen dieser Bauleitplanung archäologische Grabungen stattgefunden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

5.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen sowie zum geringen Teil intensiv genutztes Grünland mit geringer Habitatfunktion.

Im Planungsgebiet sind keine Einträge oder Ziele gemäß der Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern oder dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden.

In ca. 400 m Entfernung in südöstlicher Richtung verläuft der Flitzinger Bach, der in der Artenschutzkartierung unter der Nummer 7536/0356 eingetragen ist. Hier wurden im Jahre 1992 folgende Libellen-Arten festgestellt: Blaugrüne Mosaikjungfer (*Aeshna cyanea*), Gebänderte Prachlibelle (*Calopteryx splendens*), Blauflügel-Prachlibelle (*Calopteryx virgo*), Hufeisen-Azurjungfer (*Coenagrion puelia*), Becher-Azurjungfer (*Enallagma cyathigerum*), Große Prachlibelle (*Ischnura elegans*), Plattbauch (*Libellula depressa*), Gemeine Federlibelle (*Platycnemis pennipes*), frühe Adonislibelle (*Pyrrhosoma nymphula*)

Auswirkungen:

Die bisherigen potenziell vorhandenen, aber geringwertigen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen verloren. Sie werden jedoch durch Pflanzgebote mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt. In den als Anlage zur Begründung beigefügten *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* sind die zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen untersucht. Bei Beachtung der dabei zugrunde gelegten Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes des Planungsgebietes insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut erzeugen.

5.2.1.2 Boden

Beschreibung:

Im Planungsgebiet stehen tiefgründige Braunerden, entstanden aus den darunterliegenden, sandig-lehmigen quartären Decklehmen an, die einerseits ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential und andererseits ein hohes Adsorptionsvermögen aufweisen.

Auswirkungen:

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren bzw. wird in seinem Gefüge gestört. Durch flächensparende Planungen können diese Auswirkungen minimiert

werden. Durch die erfolgten archäologischen Grabungen bestehen außerdem bereits Vorbelastungen.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

5.2.1.3 Wasser

Beschreibung:

Oberflächenwasser

Etwa in 100 – 150 m Entfernung südwestlich des Planungsgebietes fließt der Rufgraben in südöstliche Richtung, wo er in den Flitzinger Bach mündet.

Grundwasser

Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Schichthorizonte sind nicht bekannt.

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich aufgrund der notwendigen Kompensationsmaßnahmen durch Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswasserabflusses nur gering auf den Wasserhaushalt auswirken.

Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird in geringem Umfang reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden sind bereits Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung sowie zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers geplant, sodass die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen sind.

Ergebnis:

Das Planungskonzept berücksichtigt bereits Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

5.2.1.4 Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwesten. Die örtlichen Klimaverhältnisse sind durch die erhöhte Lage am Hang geprägt. Örtlich entstehende Kaltluft kann von den im Westen weiter ansteigenden Hängen in das geplante Wohngebiet einströmen.

Auswirkungen:

Durch die Nutzungsänderung werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert. Die Lage der geplanten baulichen Nutzungsflächen am Rande einer nach Süden und Osten abfallenden Hangfläche wird die Kaltluftab-

flusszone nicht oder nur unwesentlich beeinflussen, sodass keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Kleinklima, insbesondere auf schutzbedürftige Nutzungen entstehen werden. Weitere Funktionen wie z. B. lufthygienisch wirksame Kaltluftabflussbahnen erfüllt das Planungsgebiet nicht.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als gering einzustufen.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Flitzing, an einer nach Süden und Osten abfallenden Hangzone mit intensiver Nutzung als Wiesen und Ackerland. Die bisherige Ortsrandzone ist aktuell durch Bebauung und junge Hausgartenbepflanzungen geprägt. Der bebaute Ortsbereich erstreckt sich von der kerbtalartigen Sohle auf die westlichen flachen Hänge. Die älteren Ortsrandzonen sind durch Gehölzgruppen und Hausgartenbepflanzungen begrünt und prägen das Ortsbild zusammen mit markanten Einzelbäumen im Ortsgebiet. Die an das Planungsgebiet nördlich und westlich angrenzenden Ackerfluren sind offen.

Im Westen begrenzen die Kulissen der bewaldeten Steilhänge des Talzuges bei Kratzerimbach den Höhenzug.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung verlagert den Ortsrand in geringem Maße nach Westen. Während der Bauzeit wird die Ortsrandlinie zunächst negativ verändert. Nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote entstehen landschaftsgerechte Ortsrand- und Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind bei angemessener Umsetzung der bauplanungsrechtlichen und grünordnerischen Maßgaben und Ziele als gering einzustufen.

5.2.1.6 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist ein bereits weitgehend untersuchtes Bodendenkmal mit Funden aus der Jungsteinzeit vorhanden. Die archäologischen Grabungen werden vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Auswirkungen:

Eine Untersuchung des vermuteten Bodendenkmals war erforderlich.

Ergebnis:

Es wurden wertvolle Erkenntnisse zur frühgeschichtlichen Besiedlung des Landschaftsraums gewonnen. Eine bauliche Nutzung im Rahmen dieses Bebauungsplans ist nach Abschluss und Dokumentation der Grabungen ohne Einschränkungen möglich.

5.2.1.7 Mensch

Beschreibung:

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für 12 Wohnbaugrundstücke. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind soweit geregelt, dass sowohl eine angepasste Angliederung an die bestehende Dorfstruktur wie auch verträgliche Nachbarschaftsverhältnisse gewährleistet scheinen. Die Wohnbaugrundstücke grenzen zum Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen. Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sind deshalb zu dulden, solange sie im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis auftreten.

Auswirkungen:

Das Wohnumfeld weist dörfliche Prägung auf, beinhaltet jedoch insgesamt nur wenig Konfliktpotential. Von angrenzenden Nutzungen und ebenso von der geplanten Nutzung gehen keine Störwirkung aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

5.2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Wohngebietes verursacht aufgrund seiner geringen Größe insgesamt nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
Tiere u. Pflanzen	Verlust landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	gering
Boden	teilweiser Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	mittel
Wasser	geringere Versickerung, höherer Oberflächenwasserabfluss	gering
Luft und Klima	Geringe Veränderung des Kleinklimas	gering
Landschaftsbild	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Kultur und Sachgüter	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Mensch	Vorbelastungen, geringe Neubelastung	gering

5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht ein Wohngebiet mit sechs Einzel- und drei Doppelhäusern mit den ermittelten geringen Umweltauswirkungen. Die geplanten grünordnerische Maßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensieren oder mindern mögliche negative Auswirkungen. Das gemeindliche Ziel, den aktuellen Wohnbauflächenbedarf angemessen zu decken, kann erfüllt werden.

5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherige Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Die gemeindliche Planungsabsicht Wohnbaugrundstücke zu schaffen könnte zunächst nicht realisiert werden. Derzeit sind keine verfügbaren Flächen mit vergleichbarer oder grundsätzlicher Eignung vorhanden.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Festsetzung von Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche

5.2.3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird aus dem parallel zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt. Andere geeignete und verfügbare Flächen, die eine vergleichbare Funktionserfüllung, geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen nach allgemein aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf zu sichernden privaten Grundstücksflächen. Die Fertigstellung ist ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen nachzuweisen. Im Abstand von zwei Jahren sollen die Maßnahmen hinsichtlich der gesetzten Ziele bis zu deren Erreichung überprüft werden.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzings der Gemeinde Zolling ein Wohngebiet mit 12 Baugrundstücken entstehen. Für das Baugebiet sind Pflanzgebote sowie eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an eine bestehende Erschließungsstraße.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden, sind zu nennen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktion
- Geringere Versickerung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers
- Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen und auf Baugrundstücken
- Vermeidung von Barrieren für freilebende Tiere
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Bebauung bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen für das Schutzgut Boden und Mensch mittlere und für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Billingsdorf, den 12.09.2017

Gemeinde Zolling, den 12.09.2017

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
Riegler, Erster Bürgermeister