

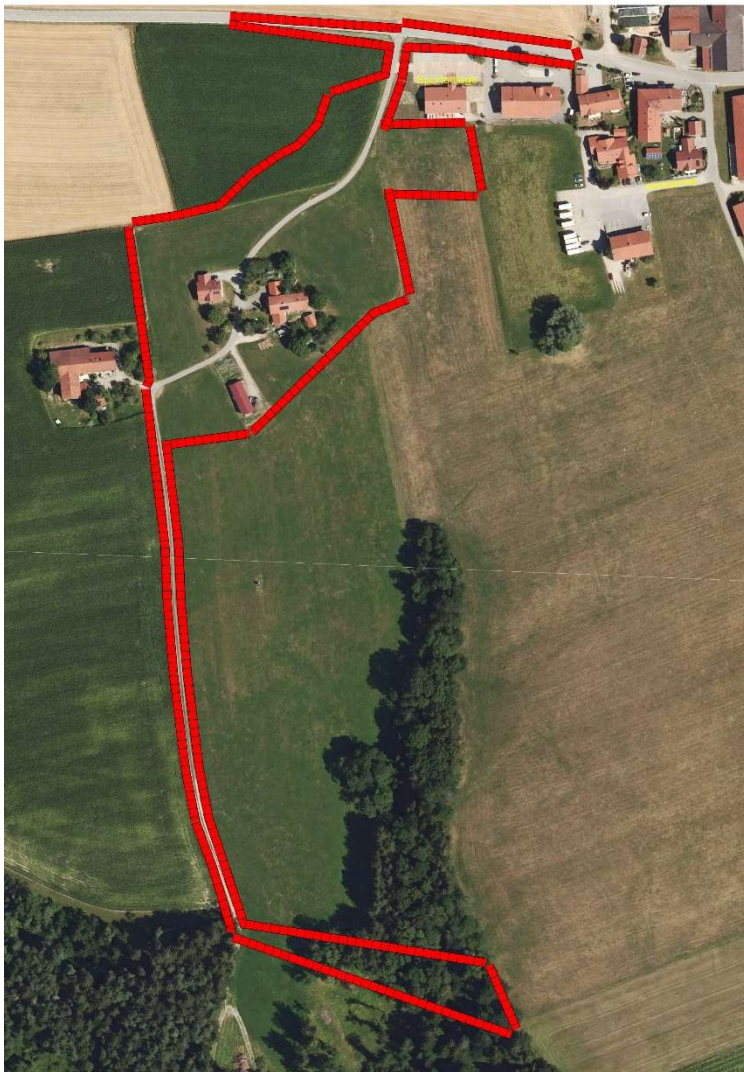


Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang  
Landkreis Erding

## Bebauungsplan

### „Schönbrunn – Notzing“

Fassung vom 10.08.2023



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur  
Florian Wimmer  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen  
Tel. 08081 – 95 56 800

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3,  
85457 Wörth  
Tel. 08123– 99815-91

## **Präambel:**

Die Gemeinde St. Wolfgang erlässt gemäß §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „Schönbrunn-Notzing“ als Satzung.

## **A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN:**

(siehe vorangegangener Zeichnungsteil)

## **B. FESTSETZUNG DURCH TEXT:**

### **B.1 Art der baulichen Nutzung:**

WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind unzulässig.

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung:**

**B.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

Wohngebäude:	max. 150 m <sup>2</sup> Grundfläche je Parzelle
Garagen / Carport:	max. 63 m <sup>2</sup> Grundfläche je Parzelle
Terrassen:	max. 45 m <sup>2</sup> Grundfläche je Parzelle
Wohngebäude:	max. 300 m <sup>2</sup> Geschossfläche je Parzelle
Vollgeschosse:	max. 2

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Für Parzelle 14 gelten diese Angaben nur für das neu entstehende Wohnhaus, da das Grundstück bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut ist

Für sämtliche Parzellen gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4  
Gemäß §19 (4) Nr. 1 der BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie auch für Terrassen um 50% überschritten werden.

### **B.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen:**

**B.3.1** Die überbaubaren Grundflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

**B.3.2** Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.

**B.3.3** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**B.3.4** Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Max. Wandhöhe Typ 1: 6.20 m

Max. Wandhöhe Typ 2: 4.50 m

**B.3.5** Die maximale Höhenlage Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF EG) wie auch der Garage ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**B.3.6** Die Ansichtshöhe von OK Gelände zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut (gemessen an der Traufseite) von 7.20 m darf nicht überschritten werden (siehe hierzu auch B.4.6 und Schemaschnitt Typ 1).

**B.3.7** Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 (8) Nr. 2 BayBO dürfen die zul. Baugrenzen überschreiten. Die max. zulässige Grundfläche ist jedoch einzuhalten.

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind an einer Hausseite zulässig und dürfen max. 2/3 der Gebäudebreite einnehmen.

Sie dürfen die Baugrenze max. 2 m überschreiten. Die max. zulässige Grundfläche ist jedoch einzuhalten.

**B.3.8** Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**B.3.9** Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

**B.3.10** Das Breiten- /Längenverhältnis darf max. 0.8 betragen.  
(Z.B. Breite 8.00 m / Länge 10.00 m = 0.8)

**B.3.11** Das Dachgeschoss im Falle E+D darf ein Vollgeschoss sein.

**B.3.12** Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

Sollten Garagen an den Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen aufgrund der Topographie nicht einhalten können, werden sie dennoch gem.

BayBO Art. 6 (9) bewertet.

Die Überschreitung der max. zul. mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 BayBO von 3 m ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **B.4 Bauliche Gestaltung:**

**B.4.1** Es sind die Haustypen Typ 1 und Typ 2 zulässig (siehe Planzeichnung).

**B.4.2** Für sämtliche Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Bei eingeschossigen Anbauten können auch Flach- oder Pultdächer ausgeführt werden.

**B.4.3** Dacheinschnitte sind unzulässig.

**B.4.4** Dachaufbauten:

Typ 1: E + 1 (Dachneigung 20°) Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.

Typ 2: E + D (Dachneigung 30-35°) 2 Dachgauben auf jeder Dachseite mit einer max. Breite von je 1.75 m sind zulässig.

Alternativ kann auf einer Dachseite statt 2 Gauben auch 1 Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Firsthöhe mind. 50 cm unter Hauptfirst. Dachneigung wie Hauptdach. Im Bereich des Quergiebels darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden.

**B.4.5** Dachdeckungen aus Metall sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

**B.4.6** Die Veränderung des Geländes muss so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgesetzt, dass Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis 1 m nur im Terrassen- und Zugangsbereich sowie zur Vermeidung einer Ansichtshöhe über 7.20 m (gemessen an der Traufseite; siehe B.3.6) zulässig sind.

Abgrabungen sind bis 0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig.

Übergänge an den Grundstücksgrenzen im Gartenbereich müssen spätestens 1 m innerhalb des Grundstückes an das natürliche Gelände angepasst werden. Zur Straße muss an das natürliche Gelände angepasst werden und darf nicht über Stützwände abgefangen werden.

Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sind mit max. 45° zu böschen und naturnah zu gestalten.

Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 1.00 m sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauszugängen zulässig.

Stützwände zur Gartengestaltung sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

**B.4.7** Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in den Ansichten der Freistellungs- bzw. Bauantragsplanung bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

**B.4.8** Auf den Dachflächen sind Photovoltaik- und Kollektorplatten gewünscht und zulässig. Aufständerungen sind unzulässig.

## **B.5 Stellplätze und Garagen:**

**B.5.1** Es sind Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang zu errichten.

**B.5.2** Garagen/Carports sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Baugrenzen für Wohnhäuser zulässig.

**B.5.3** Stellplätze sind auch außerhalb der oben beschriebenen Flächen zulässig.

**B.5.4** Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen (z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Sandfugen)

Die Dächer von Garagen / Carports können als Satteldach, Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden. Die Flachdächer von Garagen / Carports sind zu begrünen.

## **B.6 Einfriedung:**

**B.6.1** Mauern sind nicht zulässig.

**B.6.2** Einfriedungen sind zur straßenzugewandten Seite als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune, zur straßenabgewandten Seite auch als Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedungen sind maximal 1,0 m hoch und mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

## **B.7 Sichtdreieck / Sichtfelder:**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht abgelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Ansatz von mind. 2.50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## B.8 Grünordnung

**B.8.1** Geringe Abweichungen der Baumneupflanzungen von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten. In der Ortsrandeingrünung sind mindestens 30% Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Für die Bepflanzung entlang der öffentlichen Zufahrtsstraße ist nur eine Baumart in der Qualität Hochstamm, 3xv, StU 18-20 zu verwenden.

**B.8.2** Je angefangene 400 qm Freifläche der Baugrundstücke ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsordnung gem. Artenliste zu pflanzen.

**B.8.3** Die Ortsrandeingrünung ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit Gruppen aus heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzabstand 1,75 m) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Mischung als Krautsaum anzusäen und maximal 2x jährlich zu mähen.

**B.8.4** Bei der Errichtung des Bolzplatzes als Kinderspieleinrichtung sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Dämpfungselemente zwischen Zaun- und Pfostenbauteile bei Ballfangzäunen
  - Abpolstern von Zaun- oder Torpfosten
  - Beschilderung zu den zulässigen Nutzungszeiten.
- Die Verwendung giftiger Gehölze ist hier unzulässig.

**B.8.5** Die Freiflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Geh-/Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung von Flächen über 10 qm mit Kies, Schotter o.ä. Belägen ist unzulässig.

**B.8.6** Zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

### Bäume 1. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Bäume 2. Wuchsordnung - H, 3xv, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume lokaltypischer Sorten	

#### Sträucher - 2xv, 4-5 Tr, 60-150

Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball.

Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken, Schein-Zypressen oder Fichten ist unzulässig. Geschnittene Hecken sind lediglich als Laubhecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche) zulässig.

## **B.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**B.9.1** Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 840 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 73 Gmkg. Schönbrunn als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

**B.9.2** Die Fläche ist so zu gestalten, dass ein naturnahes Gerinne entsteht. Die verbleibende Fläche ist mit Strauchgruppen zu bepflanzen und als artenreiche Frischwiese anzusäen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. sie ist 2x jährlich Anfang Juli und Ende September zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Die genaue Ausgestaltung hat in Abstimmung mit der UNB zu erfolgen.

**B.9.3** Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 2.360 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 11 Gmkg. Gatterberg als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und spätestens mit dem Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

**B.9.4** Die Fläche ist umzubrechen und mit einer artenreichen autochthonen Mischung als Frischwiese anzusäen. Im unteren Bereich sind durch Bodenabtrag zwei ca. 60 cm tiefe Rohbodenmulden ohne Ansaat anzulegen. An den Rändern sind gem. Planzeichnung ca. 5 m breite Gehölzpflanzungen aus

heimischen Sträuchern als Grenzmarkierung herzustellen. Die Pflege soll analog zu B.9.2 erfolgen.

## **C. HINWEISE:**

### **C.1 Wasserversorgung:**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

### **C.2 Schmutzwasser:**

Das Schmutzwasser ist an das Kanalnetz der Gemeinde St. Wolfgang anzuschließen.

### **C.3 Niederschlagwasser:**

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Das Niederschlagwasser wird in ein Rigolensystem im Bereich des Wendehammers eingeleitet. Über einen Regenwasserkanal auf FlurNr.: 70 (Wirtschaftsweg) erfolgt der Ableitung mit einem Auslauf auf FlurNr.: 63 in einen bestehenden Graben. Die Abstimmung erfolgt mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Das Niederschlagwasser der Parzellen 9, 10,13 und 14 wird über einen Niederschlagwasserkanal, der in den privaten Grünstreifen der entsprechenden Parzellen verläuft, abgeleitet. Der Niederschlagwasserkanal wird auf 70 m Länge als Stauraumkanal ausgebildet und entwässert über einen Drosselschacht ebenfalls über die Rohrleitung auf FlurNr.: 70 und den Auslauf auf FlurNr.: 63 in den bestehenden Graben.

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

### **C.4** Das Baugebiet soll mit einer Nahwärmeversorgungsleitung erschlossen werden. Der Anschluss wird empfohlen, es besteht jedoch kein Anschluss- und benutzungszwang.

### **C.5 Brandschutz:**

Die technischen Anforderungen für die Bereithaltung und Unterhaltung der notwendigen Löschwasserversorgung sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



Die technischen Anforderungen für die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen mit Fahrzeugen der Feuerwehr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

Der abwehrende Brandschutz und insbesondere die Einhaltung der erforderlichen Hilfsfristen ist von Seiten der Gemeinde zu überprüfen und sicher zu stellen. Gegebenenfalls sind entsprechende Zweckvereinbarungen mit gemeindlichen bzw. übergemeindlichen Feuerwehren abzuschließen.

#### **C.6 Bodendenkmäler:**

Für aufgefundene Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht im Sinne des Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

#### **C.7 Landwirtschaft:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen grundsätzlich mind. 4 m Abstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

**C.8** Die Verwendung von Kupfer, Zink und Blei für Dachflächen, deren Abwasser in den Untergrund eingeleitet wird, ist nicht zulässig.

**C.9** Autowäschen auf dem Privatgrundstück sind unzulässig.

#### **C.10 Freiflächenplanung/ Naturschutz**

**C.10.1** Die DIN 18920 in der Fassung 2002/2008 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

**C.10.2** Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Die aufgeführten Normen und Richtlinien sind bei der Gemeinde einsehbar.

**C.10.3** Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBL, S. 286) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

- C.10.4** Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- C.10.5** Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von 1,5 m von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ hingewiesen.
- C.10.6** Noch nicht bebaute Grundstücke sind zum Ausschluss einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke mindestens 3 x jährlich vom Eigentümer zu mähen.
- C.11 Altlasten:**  
Im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim LRA Erding zu informieren.
- C.12 Bodengutachten:**  
Es liegt ein Bodengutachten vom „Büro für Baugrundberatung GmbH“ Stand 09.11.2020 vor. Im Baugebiet wurden unter einer humosen Ober- und Ackerbodenschicht sandige und kiesige Schluffe vorgefunden. Mit Schichtwasser ist zu rechnen. Die Empfehlungen des Bodengutachtens sind zu beachten.
- C.13 Planungsgrundlage:**  
Flächennutzungsplan - 12. Änderung, Fassung vom 23.09.2020 (parallel-  
laufendes Änderungsverfahren)  
Höhennivellement - Ingenieurbüro Eisgruber vom 13.11.2019  
Digitale Grundstücksdaten – Gemeinde St. Wolfgang (Koordinatensystem  
Gauß-Krüger)  
Bodengutachten – Büro für Baugrundberatung GmbH vom 09.11.2020
- C.14 Maßentnahme:**  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für  
Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- C.15** Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen werden, liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde bereit.

## VERFAHRENSVERMERKE:

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde St. Wolfgang hat in ihrer Sitzung am 15.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönbrunn - Notzing“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB).

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit (Vorentwurf):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Behörden (Vorentwurf):

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 03.12.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.

### 4. Beteiligung Behörden (Entwurf):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 beteiligt.

### 5. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 öffentlich ausgelegt.

### 6. Erneute Beteiligung:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 04.07.2023 bis 04.08.2023 erneut beteiligt.

### 7. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde St. Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.08.2023 als Satzung beschlossen.

St. Wolfgang, den 14. Sep. 2023

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



**7. Inkrafttreten:**

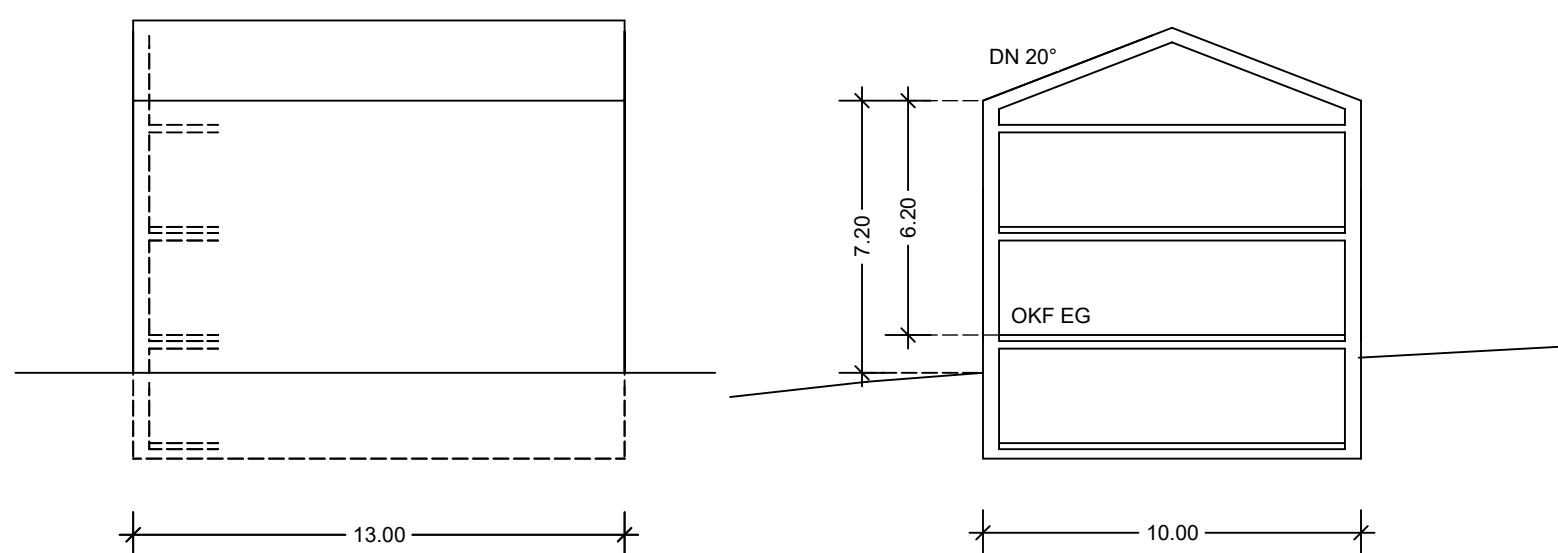
Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Schönbrunn - Notzing“ und die  
Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus St.  
Wolfgang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen  
Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3  
sowie des §§ 2014 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

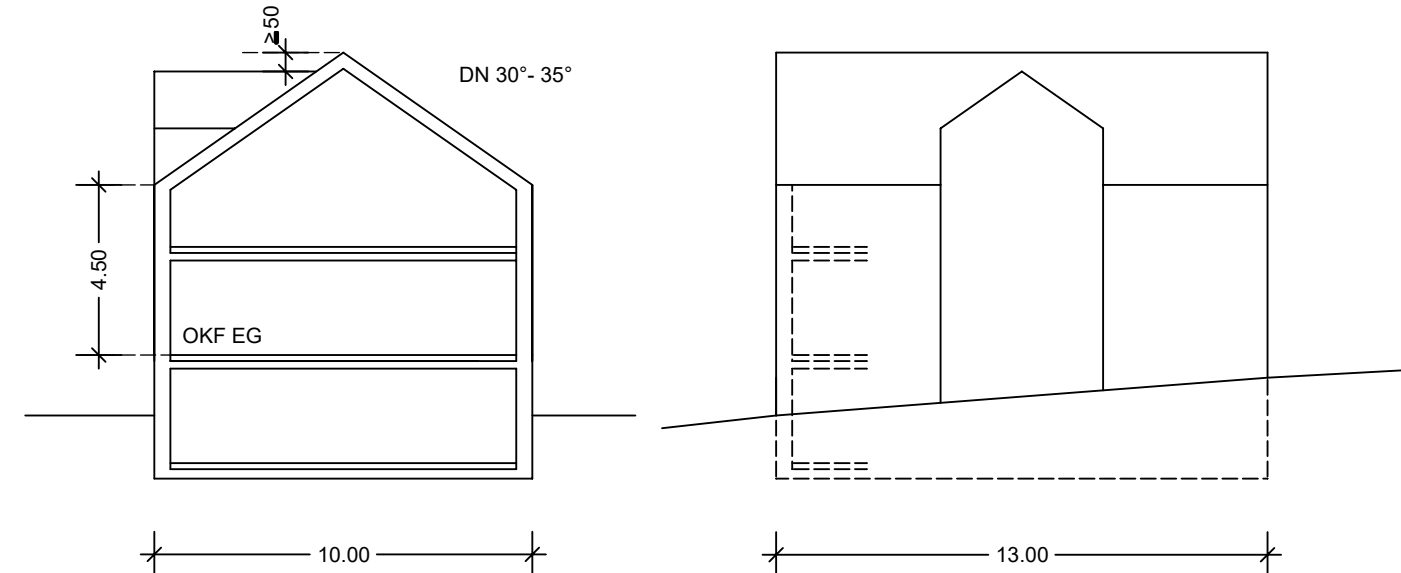
St. Wolfgang, den 14. Sep. 2023



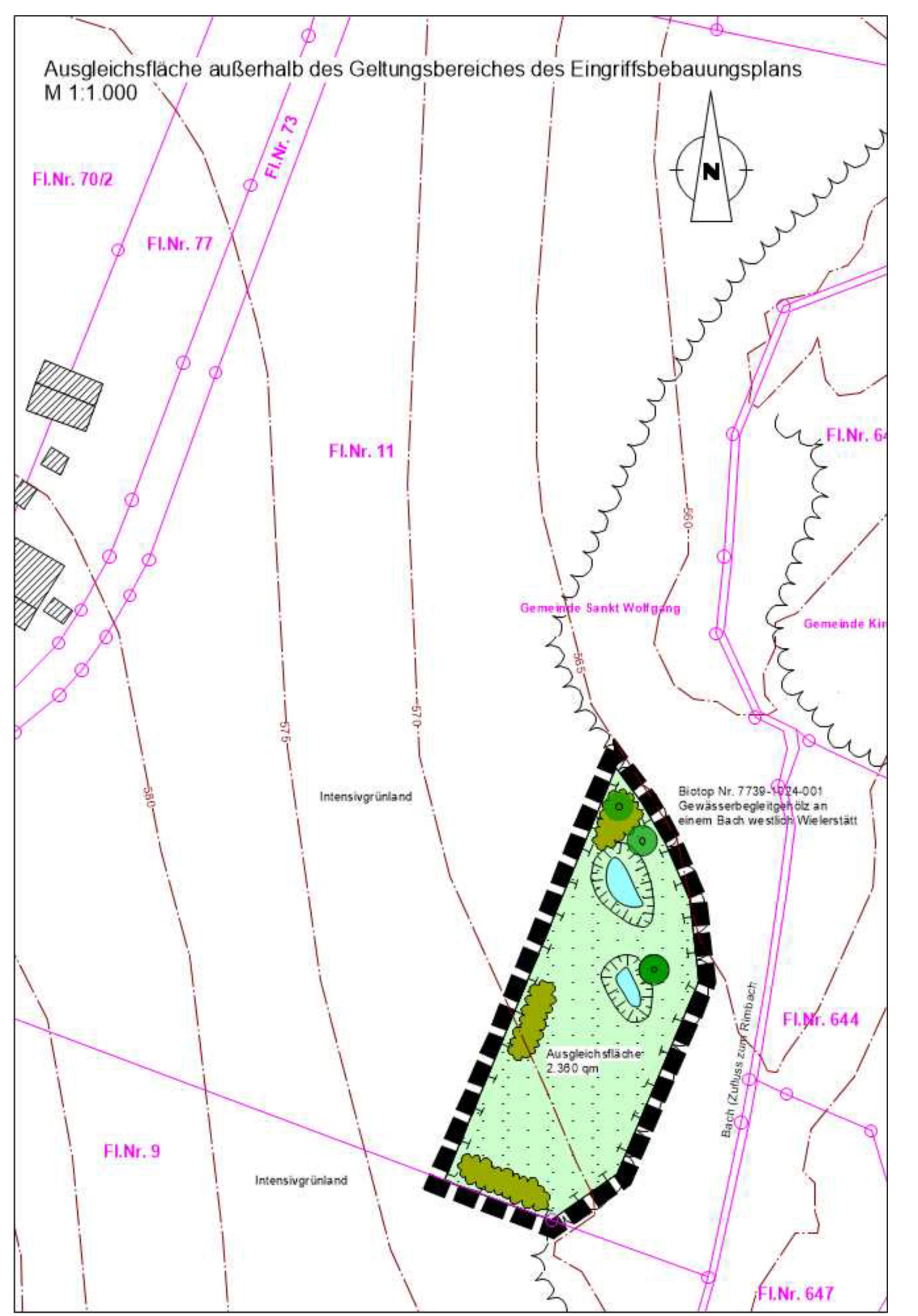
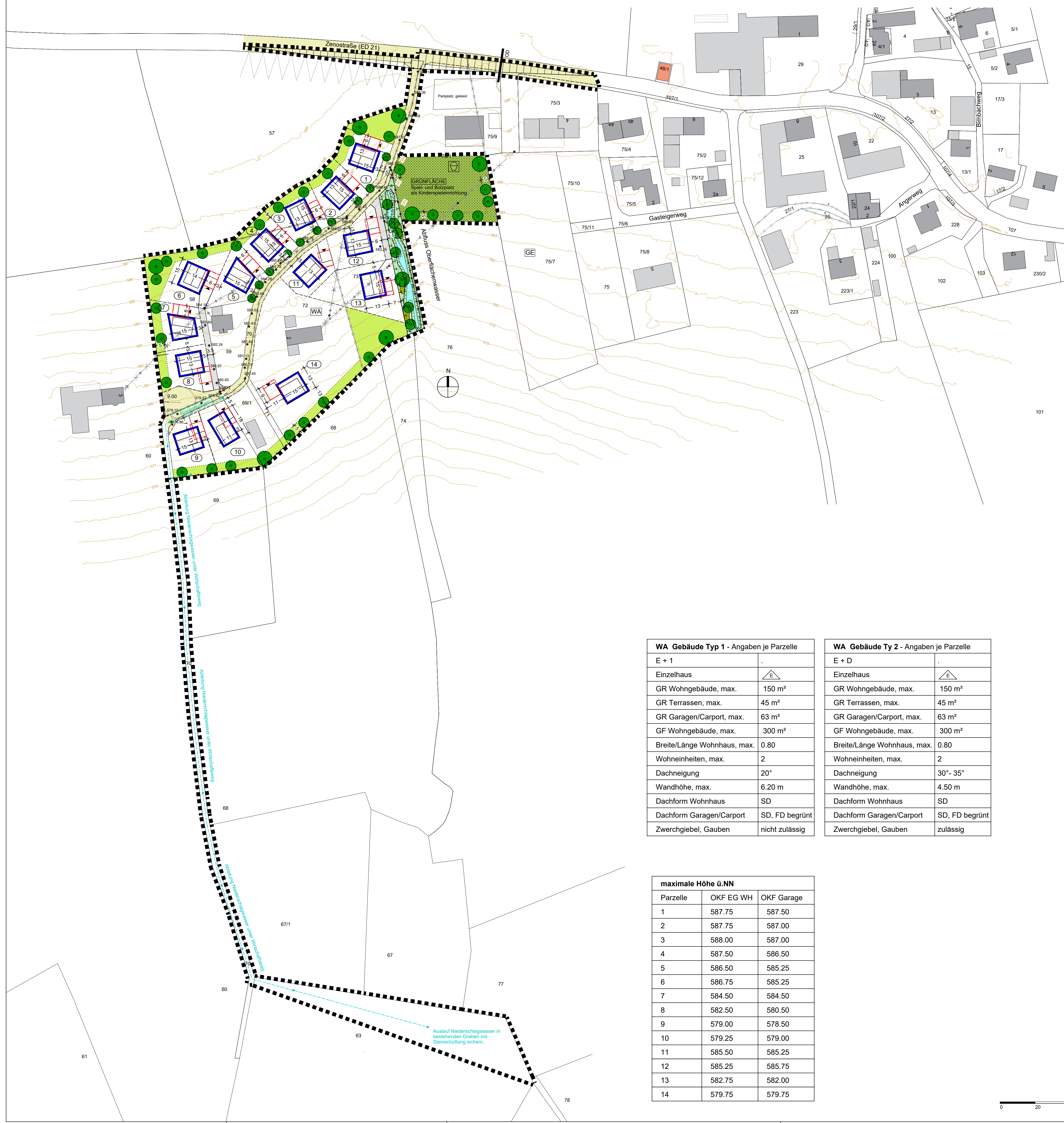
.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



Schemaschnitt Typ 1: E + 1 M 1:200 (Beispiel)



Schemaschnitt Typ 2: E + D M 1:200 (Beispiel)



WA Gebäude Typ 1 - Angaben je Parzelle	
E + 1	
Einzelhaus	
GR Wohngebäude, max.	150 m²
GR Terrassen, max.	45 m²
GR Garagen/Carport, max.	63 m²
GF Wohngebäude, max.	300 m²
Breite/Länge Wohnhaus, max.	0.80
Wohneinheiten, max.	2
Dachneigung	20°
Wandhöhe, max.	6.20 m
Dachform Wohnhaus	SD
Dachform Garagen/Carport	SD, FD begrünt
Zwerggiebel, Gauben	nicht zulässig

WA Gebäude Ty 2 - Angaben je Parzelle	
E + D	
Einzelhaus	
GR Wohngebäude, max.	150 m²
GR Terrassen, max.	45 m²
GR Garagen/Carport, max.	63 m²
GF Wohngebäude, max.	300 m²
Breite/Länge Wohnhaus, max.	0.80
Wohneinheiten, max.	2
Dachneigung	30°- 35°
Wandhöhe, max.	4.50 m
Dachform Wohnhaus	SD
Dachform Garagen/Carport	SD, FD begrünt
Zwerggiebel, Gauben	zulässig

maximale Höhe ü.NN		
Parzelle	OKF EG WH	OKF Garage
1	587.75	587.50
2	587.75	587.00
3	588.00	587.00
4	587.50	586.50
5	586.50	585.25
6	586.75	585.25
7	584.50	584.50
8	582.50	580.50
9	579.00	578.50
10	579.25	579.00
11	585.50	585.25
12	585.25	585.75
13	582.75	582.00
14	579.75	579.75

**Legende**

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baugrenzen für Carports, Garagen
- Allgemeine Wohngebiete
- private Zufahrtsstasse
- öffentliche Verkehrsflächen
- Laubbaum 1/2 Wuchshöhe, neu zu pflanzen gem. Artenliste
- Neupflanzung heimischer, standortgerechter Sträucher
- private Ortsrandbegrenzung, Fläche von jegl. Bebauung freizuhalten
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (Spiel- und Bolzplatz als Kinderspielfläche)
- Ableitung Niederschlagswasser
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- Ansatz artenreiche, autochthone Mischung für Frischwiese
- Herstellung eines Gerinnes zur Ableitung von Niederschlagswasser bzw. einer Geländemulde durch Bodenabtrag
- Ortsdurchfahrtsgrenze

**B. Festsetzungen durch Text** (Siehe nachfolgender Textteil)

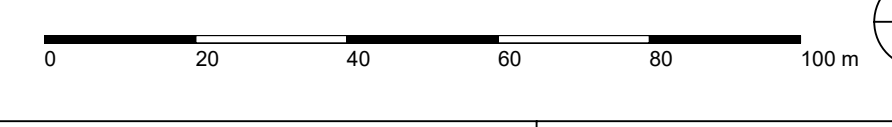
**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- bestehende Gebäude
- öffentliche Verkehrsflächen
- Höhenpunkt Ugelände (z.B. 582.24)
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (z.B. 59)
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Maßangabe in Metern
- Höhenlinien Ugelände
- Stromleitung oberirdisch (zu verlegen)
- Anbauverbotszone

Gemeinde St. Wolfgang  
**Bebauungsplan "Schönbrunn - Notzing"**  
 mit integrierter Grünordnung M 1:1000  
 Fassung vom 10.08.2023

Planverfasser: (FH) Bauingenieur Florian Wimmer  
 Offing S. 34422 Gießen, Tel. 0681 - 955 66 00  
 mail: info@baupunkt.de

Bauer Landschaftsarchitekten  
 Pfarrer-Osternayer-Str. 3, 85457 Würth, Tel. 08123 - 9981-591  
 mail: info@labauer.de





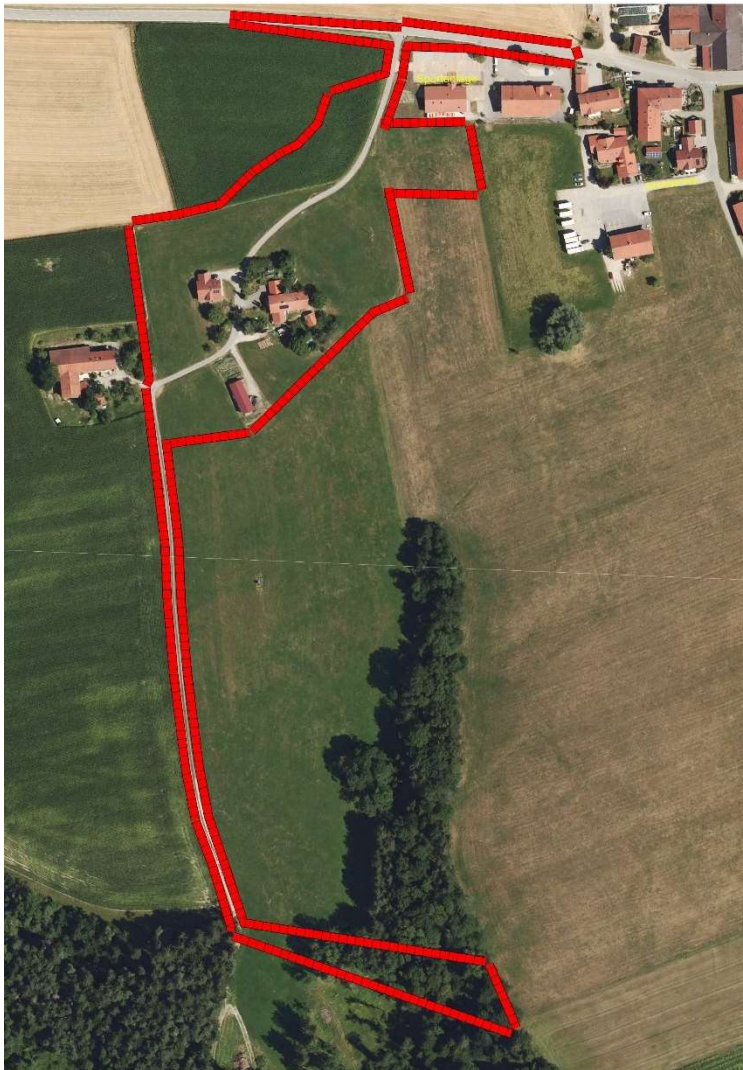
Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang  
Landkreis Erding

## Bebauungsplan

### „Schönbrunn – Notzing“

### Begründung

Fassung vom 10.08.2023



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur  
Florian Wimmer  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen  
Tel. 08081 – 95 56 800

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3,  
85457 Wörth  
Tel. 08123-99815-91

## **1. Anlass der planungsrechtlichen Voraussetzung**

Im Auftrag der Gemeinde St. Wolfgang soll für folgende Flurnummern in der Gemarkung Schönbrunn ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden:

FlurNr.: 57 (TF), 58, 59, 63 (TF), 69 (TF), 69/1, 70 TF, 71, 72, 73, 76/1, 107

TF=Teilfläche

Parallel zu diesem Verfahren wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist momentan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Mit der 12. Änderung soll dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ deklariert werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von 14 Einzelhäusern geschaffen werden sowie eine Gemeinbedarfsfläche als Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen werden.

Grund für das gegenständliche Bauleitverfahren ist der konkrete Bedarf an Grundstücken für junge, ortsansässige Familien. Dieser konnte im Vorfeld zweifelsfrei nachgewiesen werden. Der Forderung nach §1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden, da sich hierzu in Schönbrunn keine Möglichkeiten bieten. Im Ortskern gibt es weder verfügbare Baugrundstücke und Brachflächen noch entsprechenden Gebäudeleerstand.

## **2. Lage und Bestand**

Das ca. 26 000 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich im Westen von Schönbrunn, Gemeinde St. Wolfgang. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung, einer bestehenden Erschließungsstraße sowie möglichem Grunderwerb wurde dieses Areal nach sorgfältiger Abwägung durch die Gemeinde ausgewählt. Das Gelände wird westlich und südlich von landwirtschaftlicher Fläche und nördlich von der Kreisstraße ED 21 begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich schließt eine Grünfläche ein.

Ein Spiel- und Bolzplatz als Kinderspieleinrichtung wird dort ausgewiesen. Weiter fortlaufend schließt Wohnbebauung an.

Teile der im südlichen Bereich orientierten Waldfläche befinden sich im Geltungsbereich. Hier wird das gedrosselte und kanalisierte Niederschlagwasser über einen vorhandenen Graben abgeleitet. Das restliche Areal weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die parallellaufende Flächennutzungsplanänderung wird Teile des östlich angrenzenden Gebietes als Gewerbegebiet ausweisen.

Grundsätzlich gibt es ein Gefälle von ca. 13 m von Nord nach Süd. Der höchste Punkt befindet sich auf ca. 589 üNN.

Die Planungsfläche wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und ist bereits mit drei Wohngebäuden bebaut. Die an das Baugebiet westlich und südlich angrenzende Fläche wird auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bauwerber werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dadurch Staub-Geruch- oder Lärmimmissionen entstehen können. Diese können nicht beanstandet werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF):

FlurNr.: 57 (TF)	ca. 2 432 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 58	ca. 4 539 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 59	ca. 911 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 63 (TF)	ca. 2766 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 69 (TF)	ca. 1 594 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 69/1	ca. 695 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 70 (TF)	ca. 1 827 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 71	ca. 135 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 72	ca. 4 687 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 73	ca. 3 386 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 107 (TF)	ca. 1 011 m <sup>2</sup>
FlurNr.: 76/1 (TF)	ca. 2 125 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 26 108 m<sup>2</sup>

- ca. 14 292 m<sup>2</sup> für die Bauparzellen
- ca. 300 m<sup>2</sup> für Eigentümerwege
- ca. 1 171 m<sup>2</sup> für öffentliches/priv. Grün
- ca. 1 680 m<sup>2</sup> für nicht tangierte Grundstücke
- ca. 983 m<sup>2</sup> für Sichtdreieck
- ca. 1 990 m<sup>2</sup> für Grünfläche Spiel- und Bolzplatz
- ca. 2 850 m<sup>2</sup> für Regenrückhalt / landw. Fläche
- ca. 961 m<sup>2</sup> für Kanal unter landw. Weg
- ca. 1 881 m<sup>2</sup> für Verkehrsfläche

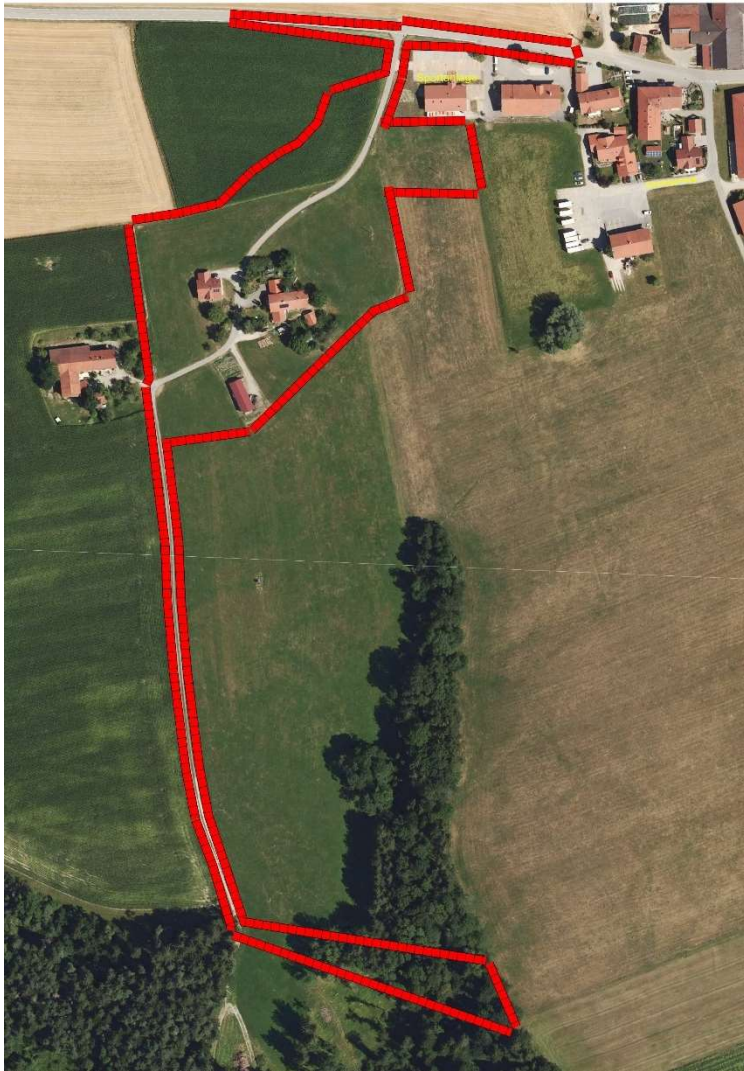
Gesamtfläche ca. 26108 m<sup>2</sup>

Die Parzellen haben folgende Größen:

Parzellen	Grundstücksgröße (ca.)
Parzelle 1	643 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	634 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	680 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	617 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	685 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	1 267 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	703 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	675 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	725 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	805 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	563 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	755 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	1 140 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	4 400 m <sup>2</sup>
Gesamt	14 292 m <sup>2</sup>



Luftbild mit dargestelltem Umgriff – ohne Maßstab



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. Verkehr

Das Bebauungsgebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße ED 21. Innerhalb des Baugebietes befinden sich bereits drei Wohnhäuser.

Die bestehende Straße für diese Anwesen soll ertüchtigt werden und dient der Erschließung des Baugebietes. Sie soll auf eine Mindestbreite von 5,0 m ausgebaut werden und mündet in einem Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m.

Teilweise sind Ausbuchtungen von 2,50 m Breite vorgesehen, um Besucherstellplätze anbieten zu können.

Die Zufahrt von der Kreisstraße ED 21 in das Baugebiet ist durch die zurückgesetzte Grünfläche uneingeschränkt einsehbar.

#### 4. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – ausgewiesen. Das Allgemeine Wohngebiet dient gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 Nr.: 2-5 BauNVO sind unzulässig, da sie den überwiegend dem ländlichen Wohnen dienenden Gebietscharakter entscheidend stören würden.

Die Grundfläche wird für Einzelhäuser auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Hierbei wird die Obergrenze des §17 BauNVO nicht erreicht, da eine lockere Bebauung unterstützt werden soll. Die Dichte der Bebauung wird über die max. zulässige Wandhöhe und die Abstandsflächenregelung nach BayBO gesteuert.

Es wird eine GRZ von 0,40 gem. BauNVO festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossfläche sowie der Vollgeschosse schließt die, durch die Hanglage mögliche, optische 3-Geschossigkeit aus.

Die Position der Gebäude ist durch Baugrenzen auf dem Plangebiet eingegrenzt.

Die Höhenlage der fertigen Erdgeschossfußböden wird durch eine maximale Höhe ü.NN je Baufenster begrenzt und im Verhältnis zur Hanglage festgelegt.

Es werden ebenfalls Baufenster für Garagen und Carports festgesetzt. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.

Die vorhandene Topografie führt evtl. bei einzelnen Grenzgaragen zu einer mittleren Wandhöhe > 3.00 m. Hier soll die Garage dennoch als Grenzgarage gem.

BayBO Art.6 (9) bewertet werden d.h. keine Abstandsflächen auslösen. Auf eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe auf ein notwendiges Maß wird hingewiesen.

Untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO dürfen die Baugrenzen überschreiten. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO in ihren Abmessungen beschränkt außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche ist jedoch in beiden Fällen einzuhalten.

Im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich auf den Bauparzellen ein Eingrünungsstreifen von 5,0 m. Dieser soll das Baugebiet von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abgrenzen und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

#### 5. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Es kann zwischen zwei Haustypen gewählt werden.

**Typ 1** ist zweigeschossig mit einer Dachneigung von 20°. Die Wandhöhe wird hier auf 6.20 m ab Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt. Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

Bei **Typ 2** handelt es sich um ein Kniestockhaus mit einer Wandhöhe von max. 4.50 m ab Fertigfußboden. Hier kann ein Dach mit einer Neigung von 30° - 35° errichtet werden. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebel sind hier zulässig.

Die „Ansichtswandhöhe“ von 7.20 m die aufgrund der Topografie entsteht darf nicht überschritten werden.

Beispielhafte Gebäudeschnitte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. In einer Tabelle sind die Höhen für jede Parzelle einzeln angegeben. Die Veränderungen des verbleibenden Geländes sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es wird festgelegt, dass Abgrabungen bis zu 50 cm vom natürlichen Gelände zulässig sind um ebenerdig nutzbare Bereiche im Garten zu ermöglichen.

Aufschüttungen sind im Terrassenbereich und zur Vermeidung einer Ansichtsfläche von über 7.20 m begrenzt zulässig.

Stützwände sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Hauseingängen bis 1 m zulässig. Stützwände zur Gartengestaltung sind bis max. 50 cm zulässig. Übergänge zur Grundstücksgrenze müssen an das natürliche Gelände so angepasst werden, dass der ursprüngliche Geländeverlauf so wenig wie möglich gestört wird.

Die Dachform (Satteldach) wird aus der Umgebung abgeleitet. Es wird ein maximales Breiten/Längenverhältnis vorgegeben um untypische „Punkthäuser“ im ländlichen Raum zu vermeiden.

Die Verwendung von Metaldächern aller Art auf den Hauptgebäuden ist in Anlehnung an Art. 21 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) ausgeschlossen.

## **6. Stellplätze und Garagen**

Für jede Wohneinheit ist nach der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Gemeinde St. Wolfgang die entsprechende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig hergestellt werden.

## **7. Grünordnung**

Zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung wird eine mindestens 5 m breite private Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen bzw. mit einer artenreichen Saatgutmischung anzusäen ist. Diese Flächen dienen zudem als (Nahrungs-)Habitat für diverse Vogel- und Insektenarten. Aus diesem Grund soll hier nur eine extensive Pflege der Flächen stattfinden.

Um auch im Baugebiet selbst eine Durchgrünung zu erzielen, werden sowohl für die Baugrundstücke als auch entlang der Erschließungsstraße Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Zudem soll der Baumbestand auf den bereits bebauten Grundstücken weitgehend erhalten bleiben.

Die verbleibenden Freiflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad minimiert und der Wasserhaushalt im Boden verbessert.

An der Ostseite des Baugebietes wird eine ca. 10 m breite und insgesamt 840 qm umfassende interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier wird zur ökologischen Aufwertung die natürliche Geländeeintiefung verstärkt und aufgeweitet, so dass ein naturnahes Gerinne entsteht. Die verbleibenden Flächen werden angesät bzw. bepflanzt, so dass hier ein von diversen Arten nutzbares Feuchtbiotop entsteht.

Im Nordosten wird eine ca. 2.000 qm umfassende Fläche als „Spiel- und Bolzplatz als Kinderspieleinrichtung“ ausgewiesen. Im Zuge der Gestaltung dieser Flächen müssen Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Einschränkungen der Betriebszeiten zum Wohngebiet berücksichtigt werden.

## **8. Umweltschützende Belange**

### **8.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Eingriffsregelung gemäß §§ 15-18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Die Eingriffsflächen umfassen 10.675 qm. Aufgrund der bisherigen Nutzung der künftigen Bauflächen als Intensivgrünland und einer geplanten GRZ bis 0,6 ergibt sich eine Einordnung in Kategorie A1 – geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Der Kompensationsfaktor ist hier nach der Abwägung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,3 anzusetzen. Demzufolge ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.200 qm. Davon werden 840 qm innerhalb des Eingriffsbebauungsplans und der Rest außerhalb zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Für weitere Ausführungen dazu wird auf den zugehörigen Umweltbericht verwiesen.

### **8.2 Artenschutz**

Die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind für den unmittelbaren Geltungsbereich sowie seine nahe Umgebung keine ABSP-Punkte oder Flächen dargestellt. Des Weiteren sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Der Bereich ist nicht biotopkartiert. Als Wiesenbrüterlebensraum ist das Gelände mit starker Kulissenbildung in Form von Gehölzriegeln und Gebäuden ebenfalls nicht geeignet. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, d.h. keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen. Eine SaP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

### **8.3 Belange des Klimaschutzes**

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die geplante Ortsrandeingrünung sorgt in Verbindung mit den Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes für ein ausgeglichenes Mikroklima am Standort.

## **9. Bürgerhaus**

Der Schutz des Wohngebietes durch Lärmimmission durch das Bürgerhaus wird über eine entsprechende Hausordnung sichergestellt.

## **10. Versorgung und Entsorgung**

### **10.1 Niederschlagwasser**

Gemäß dem Bodengutachten von „Büro für Baugrundberatung GmbH“ vom 09.11.2020 kann eine dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken nicht empfohlen werden.

Vorrangig soll das anfallende Regenwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Das Niederschlagwasser wird in ein Rigolensystem sowie Drosselschacht eingeleitet. Über einen Regenwasserkanal auf FlurNr.: 70 (Wirtschaftsweg) erfolgt der Ableitung mit einem Auslauf auf FlurNr.: 63 in einen bestehenden Graben (Ornauer Bach – Vorfluter). Die Abstimmung erfolgt mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

## 10.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung wird zur Zeit über ein Pumpsystem zur Kreisstraße ED 21 befördert. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist die Kapazität der Pumpanlage zu überprüfen und evtl. zu ertüchtigen.

## 10.3 Stromversorgung

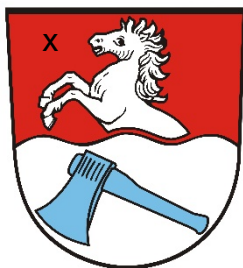
Die elektrische Stromversorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Anschlüsse der Gebäude sollen über Erdkabel erfolgen. Für anfallende Erd- und Pflanzarbeiten ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

St. Wolfgang, den **14. Sep. 2023**

.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



.....  
Dipl. Ing. (FH) Florian Wimmer



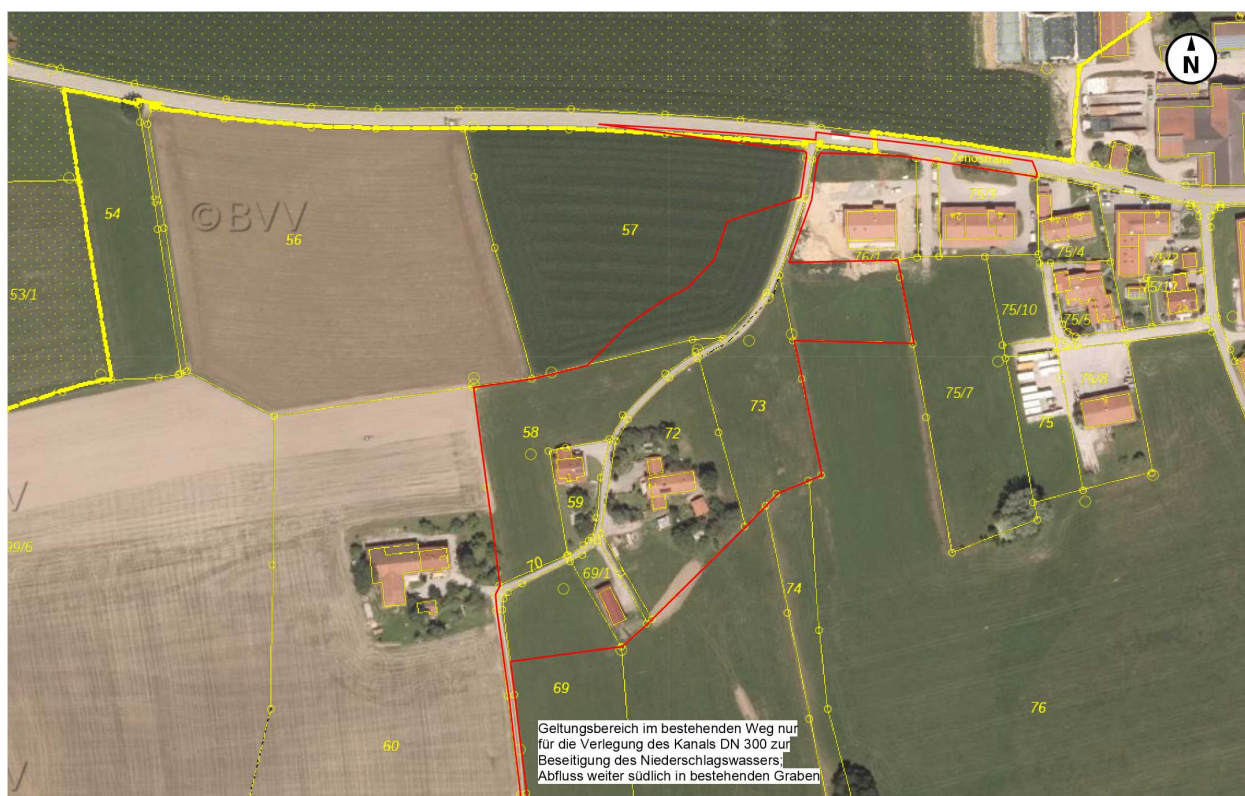
# Schönbrunn - Gemeinde St. Wolfgang

## Landkreis Erding

### Bebauungsplan

### „Schönbrunn – Notzing“

### Umweltbericht



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planfassung: 10.08.2023

Planverfasser: Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur Florian Wimmer  
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 – 95 56 800

Bauer Landschaftsarchitekten  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 – 99815-91

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
2.	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2	Regionalplan Nr. 14 München (RP)	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltbestandes	5
3.1	Räumliche Einordnung / Relief / Boden	5
3.2	Klima / Luft	7
3.3	Wasser	8
3.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	8
3.5	Landschaftsbild / Erholung	8
3.6	Mensch / Kultur- und Sachgüter	9
4.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	9
4.1	Relief / Boden	9
4.2	Klima / Luft	9
4.3	Wasser	9
4.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	10
4.5	Landschaftsbild / Erholung	11
4.6	Mensch / Kultur- und Sachgüter	11
5.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	11
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
7.	Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	13
8.	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	14
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	14



## **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Der Gemeinderat von Sankt Wolfgang hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbrunn-Notzing“ beschlossen, um ein Wohngebiet mit 14 Parzellen für Einzelhausbebauung sowie einen Bolzplatz als Kinderspieleinrichtung auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,6 ha. Davon werden ca. 1,56 ha von Bau- und Erschließungsflächen eingenommen, ca. 0,1 ha beinhalten das Sichtdreieck in der KR ED 21. Weitere 0,2 ha sind für den Spiel- und Bolzplatz vorgesehen. Für die (private) Ortsrandeingrünung sind 0,29 ha eingeplant. Zudem wird eine ca. 840 qm umfassende Fläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Schließlich wird der angrenzende Schotterweg in südliche Richtung sowie ein Teil im Norden der Fl.Nr. 63 in den BP aufgenommen, da hier der Kanal zum Ableiten des Niederschlagswassers aus dem künftigen Baugebiet verlegt werden soll. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Zenostraße (KR ED 21) im Norden über die vorhandene Zufahrtsstraße zur Hofstelle Notzing. Diese muss jedoch von 3 m auf 5 m verbreitert werden.

Anlass für das gegenständliche Verfahren ist der dringende Bedarf an Wohnbauflächen, v.a. für die Folgegeneration der derzeitigen Bewohner. Das Angebot muss erweitert werden, um jungen Ortsansässigen den Verbleib in ihrem Heimatort zu ermöglichen, aber auch um den anhaltenden Siedlungsdruck auf die Gemeinde zu vermindern. Der geplante Spiel- und Bolzplatz als Kinderspieleinrichtung in Benachbarung zum neu gebauten Vereinsstüberl soll das örtliche Freizeitangebot insbesondere für die junge, nicht mobile Generation erweitern. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen 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 in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls 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).

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Nr. 14 „München“, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung etc.) sowie des Umweltatlas Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Oktober 2020 eine Bestandsaufnahme durch das Büro Bauer Landschaftsarchitekten durchgeführt. Schließlich ist das Ergebnis eines Bodengutachtens des Büros für Baugrundberatung GmbH vom 09.11.2020 in die Planung eingearbeitet worden.

## **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten. Die LEP-Teilfortschreibung 2018 zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 01.03.2018 in Kraft getreten.

Gemäß LEP liegt Sankt Wolfgang im „Allgemeinen ländlichen Raum“, für den folgende Ziele formuliert sind:

- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur
- Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt.

Gemäß LEP Punkt 3. Siedlungsstruktur sind verschiedene Grundsätze für die Ausweisung von Bauflächen zu beachten:

- Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

## **2.2 Regionalplan Nr. 14 München (RP)**

Gemäß Regionalplan Nr. 14 für die Region München vom 25.02.2019 liegt Sankt Wolfgang als Grundzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum, südlich des Mittelzentrums Dorfen. Der betroffene Gemeindeteil Schönbrunn befindet sich im Landschaftsraum Nr. 12 „Erdinger Holzland“. Für den Geltungsbereich sind im Regionalplan sowie dessen Umgebung keine Vorranggebiete für Wasserwirtschaft, keine Vorranggebiete für Bodenschätze / Rohstoffgewinnung, kein Überschwemmungsgebiet, kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, keine Landschafts-, Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete, keine Biotopverbundachse und kein Regionaler Grünzug verzeichnet.

## **2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Gemeinde Sankt Wolfgang verfügt über einen, mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 20.04.1993, genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Bisher wurden 10 Änderungsverfahren durchgeführt. In der 10. Änderung des FNP wurde bereits eine Gemeinbedarfsfläche am westlichen Ortsrand von Schönbrunn ausgewiesen, die mittlerweile mit einem Vereinsstüberl bebaut ist. Für eine 11. Änderung des FNP wurde ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss gefasst, dieses Verfahren ruht jedoch derzeit.

Unter anderem für die hier vorliegende Fläche wird im Parallelverfahren die 12. Änderung des FNP durchgeführt, in welcher das Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz als Kinderspieleinrichtung“ ausgewiesen werden soll. Im bisherigen FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans komplett als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

### 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Räumliche Einordnung / Relief / Boden

Schönbrunn befindet sich ca. 6,5 km östlich des Ortszentrums von Sankt Wolfgang an der KR ED 21. Das ca. 2,6 ha umfassende Planungsgebiet befindet sich südlich dieser Straße am westlichen Ortsrand und wird derzeit im Wesentlichen als Grünland genutzt. In die Planung werden zudem eine bestehende Hofstelle sowie eine Parzelle mit Wohnbebauung integriert.



Abb. 1 Blick nach Nordwesten auf das geplante Baugebiet

Das geplante Wohngebiet liegt beiderseits der Zufahrt zur Hofstelle Notzing, welche auch die westliche Grenze der Ausweisung bildet. Im Norden, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der neue Spiel- u. Bolzplatz befindet sich südlich des Bürgerhauses mit Vereinsstüberl. In die Planung werden die Fl.Nrn. 58, 59, 69/1, 71, 72, 73 sowie Teile der Fl.Nrn. 57, 63, 70, 76/1, und 107 einbezogen.



Östlich anschließend sind weitere Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen geplant (Bestandteil der 12. Änderung des FNP).

Abb. 2 Blick von Süden nach Nordwesten zur Hofstelle auf Fl.Nr. 72 und Stadl auf Fl.Nr. 69/1



*Abb. 3 Blick von Osten nach Westen auf die Hofstelle Notzing*



*Abb. 4 Blick von Süden nach Nordosten entlang der bestehenden Zufahrt nach Notzing auf die westlich geplante Baufläche*



*Abb. 5 Blick nach Nordosten entlang der bestehenden Zufahrt nach Notzing auf die östlich geplante Baufläche*

### Relief

Das Gelände fällt innerhalb des Planungsareals von ca. 588,50 m ü. NN im Norden auf ca. 575,0 m im Süden ab, d.h. das Gelände weist eine relativ starke Neigung auf.

### Boden

Naturräumlich ist das Planungsareal der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ zuzuordnen. Gemäß Umweltatlas Bayern steht im nördlichen Planteil Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) an. Im südlichen, steileren Bereich steht Pseudogley-Braunerde sowie Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Altmoräne) Lösslehm über tiefem Kieslehm bis Lehmkies an. Die Böden sind aufgrund ihres Aufbaus kaum versickerungsfähig. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden auch bei der Bodenuntersuchung 2020 nicht angetroffen. Weitere Einzelheiten sind dem Gutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH vom 09.11.2020 zu entnehmen – dieses ist dem Planwerk als Anhang beigelegt.

## **3.2 Klima / Luft**

Das Klima im Bereich Schönbrunn ist als naturraum- und landkreistypisch zu bezeichnen. Eine besondere klimatische Bedeutung, z.B. als Frischluftschneise, besteht nicht. Diese liegen eher in den von Gehölzen bestandenen Bacheinschnitten weiter südlich bzw. westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der freien Lage und der Nutzung als Grünland hat die überplante Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

### Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Von der Gemeinde wurden noch keine Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes in Angriff genommen. Folgende Maßnahmen kommen jedoch auf Bebauungsplanebene zum Tragen:

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt
- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen zur Bindung von CO<sub>2</sub>
- Ein-/Durchgrünung mit heimischen Gehölzen → Bindung von CO<sub>2</sub>, Bildung von O<sub>2</sub>
- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung regenerativer Energien.

### **3.3 Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 100 m südöstlich des Planungsareals befindet sich ein kleiner, nicht biotopkartierter Weiher.

Das Grundwasser steht als zusammenhängende Schicht gemäß digitaler hydrogeologischer Karte bei 455 m ü. NN innerhalb der tertiärzeitlichen Schicht an, d.h. es wird von der Planung nicht berührt. Bei den Bohrungen für das Bodengutachten wurde jedoch in verschiedenen Tiefen unter Geländeoberkante Schichtwasser angetroffen. Die unterschiedlichen Wasserstände lassen auf verschiedene, nicht zusammenhängende isolierte Schichtwasservorkommen innerhalb der sandig-kiesigen Schluffe schließen.

### **3.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

Der für die Neubebauung sowie den Spiel- und Bolzplatz vorgesehene Teil des Geltungsbereiches wird ebenso wie der Teil von Fl.Nr. 63, der für die Rohrleitung vorgesehen ist, derzeit als artenarmes Grünland mäßig intensiv genutzt und ist damit von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Höhere Bedeutung weist die Ortsrandeingrünung um die Hofstelle auf Fl.Nr. 72 auf, die sich im nördlichen Teil aus Großsträuchern (v.a. Hasel), im westlichen Teil aus Sträuchern und Einzelbäumen (Birke, Esche) und im Osten und Süden aus Obstbäumen zusammensetzt. Dasselbe gilt für die angrenzende Hofstelle Notzing.

Eine ebenfalls höhere Bedeutung kommt dem kleinen Weiher mit prägendem Gehölzbestand in Form einer mächtigen Weide und einer großen Esche zu. Der Unterwuchs besteht aus kleinen Vogel- und Traubenkirschen sowie Ahornaufwuchs, Schilfgras und Brennesseln. Es liegt jedoch weder eine Biotopkartierung vor, noch wurden bei der Bestandsaufnahme besonders geschützte Pflanzenarten angetroffen.

Von lokaler naturschutzfachlicher Bedeutung ist das ca. 230 m vom südlichen Ortsrand entfernte Biotop Nr. 7739-1180-001 „Ornauer Bach mit Quellarmen südlich Schönbrunn“. Es handelt sich hier um ein naturnahes Feldgehölz beiderseits des Baches, welches potenziell wertvoll für Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und diverse Insekten ist. Das Biotop liegt jedoch außerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches.

Demzufolge sind von der Gesamtplanung keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Teile 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen einbezogen. Potenzielle Natürliche Vegetation im Gebiet ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

### **3.5 Landschaft und Erholung**

Am Ortseingang, von Westen kommend, besteht eine Blickbeziehung zum Kirchturm Schönbrunn. Das Ortsbild weist einen eher dörflichen Charakter auf. Der bisherige südliche Ortsrand ist hinsichtlich der Eingrünung relativ gut strukturiert, und zwar durch einen Wechsel von kaum eingegrüntem Baukörpern mit den Gebäuden vorgelagerten Obstwiesen. Ortsbildprägend im Umkreis des Planungsareals ist die mächtige Weide sowie der weitere Gehölzbestand um den kleinen Weiher auf Fl.Nr. 75/7.

x

Die umgebende Kulturlandschaft ist sehr bewegt mit vielen Gehölzstrukturen entlang von Bach-einschnitten. Diese Bereiche sind wichtige Bestandteile der gesamten Biotopvernetzung und somit auch des Landschaftsbildes. Erholungspotential ist in Schönbrunn aufgrund des mit zahl-reichen Gehölzstrukturen geprägten, heterogenen Landschaftsbildes gegeben.

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

Innerhalb des Planungsareals befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Als Baudenk-mäler sind im Umkreis folgende im Bayerischen Denkmaltlas verzeichnet:

- D-1-7739-0161 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des ehemaligen Edelsitzes Schönbrunn und seiner Vorgängerbauten (Fl.Nr. 29)
- D-1-7739-0115 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde im Bereich der Pfarrkirche
- D-1-77-137-38 Zenostraße 8 Bundwerkteil am Stadl des Dreiseithofes bez. 1841 (Fl.Nr. 25)
- D-1-77-137-37 Zenostraße 10 Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude, Hakenhof (Fl.Nr. 22).

Im Planungsgebiet besteht eine erhöhte Lärmbelastung durch die angrenzende Kreisverkehrs-straße. Des Weiteren verläuft von Fl.Nr. 75/3 zu Fl.Nr. 72 eine oberirdische Stromleitung. An-sonsten gibt es lediglich die üblichen Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft.

## **4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

### **4.1 Relief / Boden**

Die geplante Neuausweisung von Bau- und Erschließungsflächen bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie erhebliche Neuversiegelung mit sich. Das vorhandene Geländere-lief soll jedoch durch eine gestufte Höhenlage der Baukörper weitgehend beibehalten werden. Als Baugrund ist der Boden lt. Gutachten grundsätzlich geeignet, jedoch stellt sich bei Wasser-zutritt eine Verringerung der Konsistenz und damit der Tragfähigkeit ein, die durch gezielte Maßnahmen vermindert (Wasserhaltung) bzw. beseitigt (Bodenaustausch) werden muss. Für die Herstellung des Bolzplatzes ist je nach Ausführungsart ebenfalls ein oberflächennaher Bo-denaustausch erforderlich.

### **4.2 Klima / Luft**

Negative Auswirkungen auf das Klima am Standort sind nicht zu erwarten, da zwar eine relativ große Fläche neu bebaut werden soll, jedoch großzügig mit zwischenliegenden Freiflächen. Zudem ist das Gebiet eher dünn besiedelt, und in der Umgebung sind ausreichend weitere Flä-chen mit Dauerbewuchs vorhanden, um negative Auswirkungen auf das Kleinklima am Standort zu verhindern. Der Spiel- und Bolzplatz wird wie bisher größtenteils eine Rasenfläche sein, d.h. für das Klima sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

### **4.3 Wasser**

Der kleine Weiher im Süden von Fl.Nr. 75/7 liegt außerhalb des Eingriffsbereiches und bleibt unverändert erhalten.

Das Grundwasser wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert, da es tief genug unter der Geländeoberkante ansteht. Aufgrund der Bodenuntersuchung ist davon auszugehen, dass in den Baufeldern innerhalb der bindigen Bodenschichten lokal Vernässungszonen auftreten kön-nen.

Diese können zwar während der Bauphase relativ problemlos abgeleitet werden, jedoch besteht die Gefahr, dass die Böschungsstabilität von Baugruben oder Anschnitten dadurch deutlich negativ beeinflusst wird. Zum Schutz vor austretendem Schichtwasser müssen an den Baukörpern entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Zudem ist für eine geordnete, zentrale Abführung des anfallenden Niederschlagswassers zu sorgen, da der Boden aufgrund seiner Beschaffenheit nicht für eine Versickerung geeignet ist. Hierfür wird unter dem Wendekreis zur Niederschlagswasserrückhaltung eine zentrale Rigolenanlage eingeplant. Von dieser wird das Wasser über eine neue Rohrleitung, die im bestehenden Schotterweg in südliche Richtung verlegt wird, abgeleitet. Die Leitung knickt im Norden von Fl.Nr. 63 nach Südosten ab und wird dann in den bestehenden Graben eingeleitet.

#### **4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume**

Da die für eine Neubebauung bzw. die Herstellung eines Spiel- und Bolzplatzes vorgesehene Fläche als Intensivgrünland für den Naturhaushalt als eher unbedeutend einzustufen ist, beschränken sich die negativen Auswirkungen größtenteils auf die unvermeidbare Inanspruchnahme von Baugrund und Erschließung. Artenschutzrechtliche Belange sind hier mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen, da sich das Gebiet aufgrund seiner Ausprägung mit vielen benachbarten Störkulissen nicht als Wiesenbrüterareal eignet.

Der Gehölzbestand rund um den Gebäudebestand auf den Fl.Nrn. 59, 60 und 72 bleibt soweit ebenfalls erhalten. Dies ist v.a. im Bereich der Heckenstruktur sowie der Obstwiese von Bedeutung, da diese durch ihre Strukturvielfalt vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum – von Insekten über Käfer bis hin zu Kleintieren und Vögeln bietet. Zudem kommt diesen Gehölzen eine wichtige Funktion als Ortsrandeingrünung zu.

##### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Die Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung durchzuführen, welche besonders geschützten Arten auf der Vorhabenfläche vorkommen könnten. Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 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 (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Für die potenziell vorkommenden Arten wird dann geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot) erfüllt werden.

Gemäß FINWEB des LfU Bayern sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie seiner nahen Umgebung keine ABSP-Punkte oder -Flächen dargestellt. Des Weiteren sind keine FFH- oder SPA-Gebiete betroffen. Es liegt keine Biotopkartierung vor. Als Wiesenbrüterlebensraum ist das Gelände mit starker Kulissenbildung in Form von Gehölzriegeln und Gebäuden ebenfalls nicht geeignet. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, d.h. keine Tatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen.



#### **4.5 Landschaft und Erholung**

Für das Landschaftsbild bedeutet die geplante Bebauung eine maßgebliche Beeinträchtigung, da die geplante Wohnbaufläche den Ortscharakter komplett verändert, so dass die beiden derzeit freiliegenden Hofstellen in den Ort einbezogen werden. Die Neuausweisungsfläche ist, bezogen auf die bisherige Ortsfläche, relativ groß und zieht den eigentlichen Ortskern in die Länge. Zudem besteht eine erhöhte Einsehbarkeit aufgrund des nach Süden abfallenden Geländereiefs. Die Anlage des Spiel- und Bolzplatzes auf einem bisherigen Intensivgrünland hat so gut wie keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Erholungseignung des Gebietes bleibt jedoch grundsätzlich erhalten, da sich die landschaftlich reizvolleren Strukturen weiter südlich befinden. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten.

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

Für das Schutzgut Mensch sind bisher keine maßgeblichen negativen Auswirkungen abzusehen. Die Nutzungszeiten für den Spiel- und Bolzplatz sind so festzulegen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Bei Realisierung der geplanten benachbarten Gewerbenutzungen ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ebenfalls zu gewährleisten.

Die zuvor genannten Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen
- Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude, um den natürlichen Geländeverlauf möglichst beizubehalten
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
- Festsetzung zu einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher zur Schaffung von Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere
- Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung der Baugrundstücke zur Verminderung des Versiegelungsgrades sowie zur Verbesserung der Klimabilanz
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze
- Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit als Durchschlupf für Kleintiere.

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

Für die geplante Neuausweisung von Bauflächen ist die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Aufgrund der Größe der Gesamtausweisung sowie der Ortsrandlage ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Gesamtumfang der Baubestand, die Ortsrandeingrünung sowie der bestehende Teil der Zufahrtsstraße und das Sichtdreieck in Abzug zu bringen.

Auch der Spiel- und Bolzplatz stellt sich als nicht ausgleichspflichtig dar, da hier keine Versiegelung stattfindet und die Fläche wie bisher größtenteils als Rasenfläche hergestellt wird. Für den südlich einbezogenen Wirtschaftsweg und die Fläche auf Fl.Nr. 63 ergibt sich ebenfalls keine Ausgleichspflicht, da hier lediglich eine Rohrleitung zum Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers verlegt wird. Dazu wird der Boden auf Fl.Nr. 63 getrennt nach Ober- und Unterboden aus- und wiedereingebaut, so dass hier das bestehende Bodengefüge nicht verändert wird. Oberirdisch bleibt die Fläche wie bisher Intensivgrünland.



Abb. 6 Darstellung der Eingriffsflächen (blau), des Baubestandes inkl. Vorhandener Zufahrtsstraße (magenta) und der Grünflächen (grün)

Es berechnet sich somit eine Eingriffsfläche von 10.675 qm.

Da sich der wertvollere Gehölzbestand rund um die Hofstelle auf Fl.Nr. 72 befindet, die so verbleiben soll, sind sämtliche für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen als mäßig intensiv genutztes Grünland von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei der geplanten Nutzung ist eine GRZ von 0,4 mit einer höchstmöglichen Überschreitung bis 0,6 zulässig, d.h. das Planungsareal ist Typ A der Matrix „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Nach Abwägung erscheint derzeit ein Faktor von 0,3 angemessen. Multipliziert mit der Eingriffsfläche 10.675 qm ergibt sich demzufolge ein Ausgleichflächenbedarf von 3.200 qm.

Ein 840 qm umfassender Teil dieser Fläche wird innerhalb des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hier um einen ca. 10 m breiten Streifen am östlichen Rand des Baugebietes, der bisher als Intensivgrünland genutzt wird und vom Relief her eine Geländeeintiefung darstellt. Die ökologische Aufwertung soll hier durch den sanften Ausbau der bestehenden natürlichen Geländeeintiefung und eine Ansaat mit entsprechendem artenreichem, autochthonem Saatgut erfolgen. Zudem ist die Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelbäumen geplant, so dass sich hier ein kleinteiliges Feuchtbiotop entwickeln kann, das für diverse Insekten- und Vogelarten als (Nahrungs-)Habitat dienen kann. Eine Funktion der Eintiefung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist nicht angedacht.

Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche von 2.360 qm wird auf einer entsprechend großen Teilfläche von Fl.Nr. 11 Gmkg. Gatterfeld zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um eine als Intensivgrünland genutzte Wiese westlich an einen im Kerbtal verlaufenden Nebenbach des Rimbach anschließend. Dieser ist als naturnahes Fließgewässer mitsamt seiner Gehölzkulisse biotopkartiert (Nr. 7739-1024-001). Die Wiesenfläche ist in nordöstliche Richtung geneigt. Im Norden und Süden grenzt weiteres Grünland an, im Westen eine schmale Straße und im weiteren Verlauf eine Hofstelle.

Zur ökologischen Aufwertung wird die gesamte Fläche umgebrochen und mit einer artenreichen autochthonen Mischung als Frischwiese angesät. Im tieferen nördlichen Teil werden durch Bodenabtrag zwei Geländemulden angelegt, in denen Niederschlagswasser länger verbleiben kann. Zur Grenzmarkierung zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen sowie zur Minderung des Nährstoffeintrages aus diesen werden hier Strauchgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen. An den Nordseiten der Mulden sind zwei Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflege der Fläche soll extensiv erfolgen, d.h. sie ist zweimal jährlich Anfang Juli und Ende September zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht erlaubt.

Mit den Maßnahmen wird v.a. neuer Lebensraum für Insekten und Reptilien (Lurche) geschaffen sowie ein Pufferstreifen zwischen intensiver Landwirtschaft und dem sensiblen Bachtal hergestellt.

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

Bei der geplanten Ausweisung handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnbauflächen und einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz als Kinder- und Jugendspieleinrichtung“ im bisherigen Außenbereich zwischen westlichem Ortsrand und zwei vorgelagerten Hofstellen.

Zudem wird eine Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, in welcher lediglich eine neue Rohrleitung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet verlegt wird.

Im Zuge der Neubebauung kommt es v.a. zu Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung sowie zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist jedoch überwiegend eher gering. Zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen wird an den zur freien Landschaft liegenden Seiten der Bauflächen eine neue, mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen bzw. bleiben bestehende Gehölzbereiche erhalten. Die Anlage des Spiel- und Bolzplatzes sowie der Verlegung der Rohrleitung in Richtung Süden ziehen keine maßgeblichen Schutzgutbeeinträchtigungen nach sich.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, allerdings besteht dann die Möglichkeit, dass der Bedarf an Wohnflächen über längere Sicht nicht abgedeckt werden kann. Somit besteht die Gefahr einer Aussiedlung bzw. Abwanderung junger ortsansässiger Familien und in letzter Konsequenz ein Veröden des Ortes.

Der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB nach einer vorrangigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich kann nicht nachgekommen werden, da es im Ortskern von Schönbrunn weder verfügbare Baugrundstücke noch Gebäudeleerstand gibt. Alternative Standorte, z.B. im östlichen Ortsteil, nördlich der Zenostraße stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen nicht zeitnah gedeckt werden könnte.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Es wurde ein Bodengutachten erstellt, das in die Planung eingearbeitet wurde und dem Planwerk als Anhang beiliegt (Büro für Baugrundberatung GmbH, Bericht Nr. 083/01 vom 09.11.2020). Weitere fachspezifische Gutachten oder besondere Verfahren wurden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, Einhaltung der Höhenlage, wasserdurchlässige Pkw-Stellplätze etc.) im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang wird am südwestlichen Ortsrand von Schönbrunn ein ca. 1,56 ha umfassendes Areal als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Neubauf Flächen für Einfamilienhäuser. Es werden aber auch Bestandsgebäude in den Geltungsbereich integriert. Zudem wird eine 0,2 ha umfassende Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ ausgewiesen. Für die neue Ortsrandeingrünung sind inklusive einer internen Ausgleichsfläche 0,37 ha vorgesehen.

Im Süden wird ein Teil des bestehenden Schotterweges sowie der nördliche Teil von Fl.Nr. 63 in den Geltungsbereich aufgenommen, um eine Rohrleitung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet zu verlegen. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bestehende kleine Zufahrtsstraße zur Hofstelle Notzing, die entsprechend verbreitert wird. Grund für die relativ großflächige Ausweisung ist, den Bedarf an Bauflächen, überwiegend für ortsansässige junge Familien, zu decken.


Die Neuausweisungen liegen auf derzeit mäßig intensiv genutzten Grünlandflächen, die als naturschutzfachlich gering bedeutend bewertet werden. Die wertvolleren Bereiche mit Heckenstrukturen und Obstbäumen können weitgehend erhalten bleiben. Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in das Relief, den Bodenhaushalt sowie zu großflächiger Neuversiegelung, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Als Minderungsmaßnahme für die Eingriffe wird an den zur Landschaft hin offenen Seiten eine 5 m breite Eingrünung vorgesehen, die Lebensraumfunktion für Insekten und Kleintiere übernimmt und den neuen Ortsrand bildet. Zudem werden u.a. der Versiegelungsgrad sowie die Veränderung des Geländereiefs minimiert.

Aufgrund des Umfangs der Bauflächenausweisung in Verbindung mit der Lage im derzeitigen Außenbereich sind die Eingrünungsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe jedoch nicht ausreichend, d.h. es werden Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 3.200 qm erforderlich. Davon werden 840 qm innerhalb des Eingriffsbebauungsplans zur Verfügung gestellt und die verbleibende Fläche auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 11 Gmkg. Gatterberg. Die Flächen werden durch diverse Maßnahmen ökologisch aufgewertet und stellen somit einen angemessenen Ausgleich dar. Die Anlage des Spiel- und Bolzplatzes sowie die Verlegung der Rohrleitung in Richtung Süden ziehen aufgrund ihrer Ausprägung kein Ausgleichserfordernis nach sich.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden – soweit erforderlich – bereits in die Planung eingearbeitet.

Sankt Wolfgang, den 14. Sep. 2023

  
.....  
Erster Bürgermeister U. Gaigl

  
.....  
Bauer Landschaftsarchitekten