

Gemeinde

# Zorneding

Lkr. Ebersberg



Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 10. Änderung Sondergebiet „Soccergolf“

Landschaftsarchitekt

Büro Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bauer, Knözinger-Ehrl

QS: Wißmann

Aktenzeichen

ZOR 41-1-22

Plandatum

27.06.2019

27.09.2016 (Entwurf)

26.04.2016 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Flächennutzungsplan .....	3
	2.2 Gemeinderatsbeschluss .....	3
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Änderungsbereich 1 .....	4
	4.2 Änderungsbereich 2 – Ausgleichsfläche.....	4
	4.3 Neue Darstellung .....	5
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>



### 3. Plangebiet

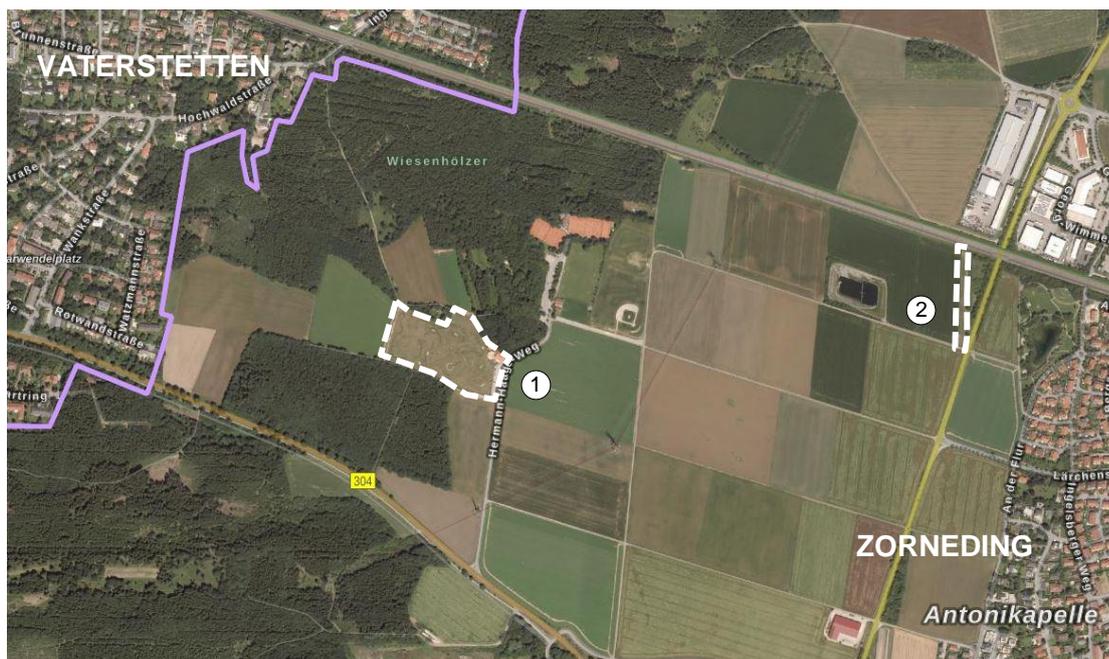


Abb. 2 Luftbild mit Darstellung der Änderungsbereiche der 10. Änderung des FNP, ohne Maßstab

### 4. Planinhalte

#### 4.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes nördlich der B 304 und südwestlich der Sportflächen des SC Baldham-Vaterstetten e.V. und des Sport-Club Baldham Vaterstetten e.V. und umfasst ein ca. 3,2 ha großes Gebiet. Über den Hermann-Haage-Weg kann das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soccergolf-Anlage“ von der B308 direkt erschlossen werden. Durch die Nähe zu den o.g. Sportflächen erfolgt eine Konzentration von Sportanlagen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 1 sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Südwestlich des Geltungsbereichs grenzt das Planungsgebiet an ein Waldgebiet an, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und lokal für den Schutz von Verkehrswegen und für das Landschaftsbild bezeichnet wird. Dieses Waldgebiet ist zudem als Bannwald festgesetzt. Nordöstlich des Geltungsbereichs grenzt das Planungsgebiet ebenfalls an eine wertvolle Waldfläche (WW 1) an, nördlich an eine festgesetzte Ausgleichsfläche.

#### 4.2 Änderungsbereich 2 – Ausgleichsfläche

Der Änderungsbereich 2 liegt und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 443 Gmkg. Zorneding, mit einer Flächengröße von ca. 0,3 ha.

Diese Teilfläche der Flurnummer 443 wird als Ausgleichsfläche für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Soccergolf-Anlage“ für den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Baugebietes verwendet (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan –

Umweltbericht i.d.F. vom 26.04.2016, Büro Max Bauer).

Es handelt sich dabei um eine relativ ebene (ca. 550 m ü. NN), intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche südlich der Bahnlinie / Ammer Entsorgungs-GmbH. Direkt östlich schließt eine bereits hergestellte und beim LfU gemeldete Ausgleichs- und Ersatzfläche an. Im Süden verläuft ein Feldweg.

Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **4.3 Neue Darstellung**

#### **4.3.1 Änderungsbereich 1**

Um die Errichtung der „Socccergolf-Anlage“ zu ermöglichen, erfolgt die Neuausweisung eines ca. 3,18 ha großen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Socccergolf-Anlage“. Die Errichtung der Socccergolf-Anlage erweitert das Erholungsangebot in der Gemeinde und der Umgebung. Damit wird zusätzliches Angebot geschaffen das Recht der Allgemeinheit auf Naturgenuss so zu steuern, dass eine Störung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung durch rücksichtslose Freizeitnutzung reduziert wird. Freizeitnutzungen wie Spazieren, Joggen, und Radfahren werden durch die geplante Anlage nicht eingeschränkt, das Landschaftsbild durch eine naturnahgestaltete Socccergolf-Anlage noch abwechslungsreicher gestaltet.

Bei einem Großteil dieser Sondergebietsfläche handelt es sich um private Grünflächen, innerhalb derer sich die 18 Spielbahnen der Socccergolf-Anlage befinden. Die Darstellung einer kleinen Baufläche (SO) erfolgt für die Errichtung des Kiosk- und Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs. Direkt angrenzend an der Erschließungsstraße erfolgt die Darstellung der privaten Stellplatzanlage für die Besucher der Socccergolf-Anlage innerhalb des Sondergebietes.

Die bestehenden Sportanlagen und die geplante „Socccergolf-Anlage sind durch die Nähe zur B 304 gut erschlossen, ohne Belastung zu benachbarten Wohngebieten (Zufahrt) zu verursachen.

Der Standort „Socccergolf-Anlage“ liegt außerhalb des Siedlungsbereiches und stellt sich aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Sport- und Freizeitnutzung günstig dar. Nur wenige hundert Meter weiter nördlich befindet sich bereits die Sportflächen des SC Baldham-Vaterstetten e.V. und des Sport-Club Baldham Vaterstetten e.V.

Bei einem Großteil der Sondergebietsfläche handelt es sich um die Grünfläche der Spielbahnen der Socccergolf-Anlage. Es erfolgt eine Gliederung der geplanten Anlage in intensive und extensive Grünlandbereiche sowie in lineare, naturnahe Strauchhecken. Die festgesetzte Randeingrünung aus heimischen Gehölzen trägt zur Strukturaneicherung der Landschaft bei und zur Minderung der Einsehbarkeit in Verbindung mit der Definition eines neuen Waldrandes im Süden sowie zur Schaffung von Lebensraum.

Die Versiegelung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die geplanten Stellplätze und Zufahrten reduziert und die Festsetzung einer sockellosen Einfriedung trägt zur Verminderung tiergruppenschädigender Trennwirkungen bei.

Bei dem geplanten Vorhaben entsteht kaum neue Bebauung und die Flächen wer-

den z.T. eher extensiver umgestaltet. Schutzgebiete oder Biotope werden nicht in die Planung einbezogen. Trotz der geringen Auswirkungen handelt es sich um einen Eingriff und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden (vgl. Umweltbericht, Büro Max Bauer für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Soccergolf-Anlage“). Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 443 Gmkg. Zorneding zur Verfügung gestellt, siehe Änderungsbereich 2.



Abb. 3 Blickbeziehung von Zorneding nach Vaterstetten, ohne Maßstab

Da die Blickachse zwischen den Ortschaften Vaterstetten und Zorneding durch die Stromleitung und die landwirtschaftliche Lagerhalle auf den Fl.nrn. 406 und 407 bereits vorbelastet ist, stellt die Soccergolf-Anlage für die Naturlandschaft und die historisch gewachsene Kulturlandschaft kein wesentliches Blickhindernis dar, weil die Höhe der Anlagen deutlich unter der von hochwüchsigem Mais liegt.

Der Standort kann an das Stromnetz der E.ON Bayern AG, sowie an das Leitungsnetz des gKU VE München (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) angeschlossen werden.

#### 4.3.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer Fl. Nr. 443 Gmkg. Zorneding,) wird neu als Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen dargestellt.

## 5. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Büro Max Bauer, Landschaftsarchitekt (Wörth) erarbeitet die Umweltprüfung. In dem Umweltbericht i.d.F. vom 26.04.2016, der der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Soccergolf-Anlage“ beiliegt, sind die aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Parallel zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung der Ausgleichsbedarf mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Büro Bauer ermittelt (vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teil H - Umweltbericht i.d.F. vom 26.04.2016).

## 6. Flächenbilanz

Die neue Darstellung des Änderungsbereichs 1 umfasst insgesamt etwa 3,18 ha, die sich aus 2,26 ha Bauflächen für den Gemeinbedarf und 0,33 ha Grünflächen zusammensetzen.

Die neue Darstellung des Änderungsbereichs 2 umfasst insgesamt ca. 0,3 ha als Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen.

Gemeinde

Zorneding, den .....

.....

Erster Bürgermeister Piet Mayr