

GEMEINDE OBERDING, LANDKREIS ERDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 75

"Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes
Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER .

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG



Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

INHALT

- 1 Strukturdaten – Gemeinde Oberding**
- 2 Anlass der Planung**
- 3 Verfahren**
- 4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde**
- 5 Lage und Größe des Planungsgebietes**
- 6 Planungsrechtliche Situation**
 - 6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - 6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
 - 6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung
 - 6.3.1 Einwohnerentwicklung
 - 6.3.2 Entwicklung des Flughafens
 - 6.3.3 Entwicklung des bestehenden Sondergebiets
 - 6.3.4 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen
 - 6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 6.5 Denkmalschutz
 - 6.6 Schutzgebiete
 - 6.7 Boden / Grundwasser
 - 6.8 Belastungen
 - 6.8.1 Altlasten
 - 6.8.2 Immission / Lärm
 - 6.8.3 Verkehrstechnische Untersuchung
 - 6.8.4 Schalltechnische Untersuchung
 - 6.8.5 Starkregenereignisse
- 7 Planungsziele**
- 8 Planungsinhalt**
 - 8.1 Städtebauliches Konzept
 - 8.2 Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.4 Baukörper
 - 8.5 Bauweise
 - 8.6 Wohneinheiten
 - 8.7 Abstandsflächen
 - 8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
 - 8.9 Dächer
 - 8.10 Solaranlagen
 - 8.11 Einfriedungen
 - 8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 8.13 Werbeanlagen
- 9 Grünordnungskonzept**
- 10 Ver- und Entsorgung**
- 11 Verkehrliche Erschließung**
- 12 Klimaschutz**
- 13 Auswirkungen der Planung**
- 14 Flächenbilanz**
- 15 Umwelt**
 - 15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange
 - 15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 16 Beteiligte Fachingenieure**
- 17 Zusammenfassung**

1 Strukturdaten – Gemeinde Oberding

Oberding / Schwaig liegt östlich des Flughafens München im Erdinger Moos und gehört zum Wirtschaftsraum nordöstlich von München.

Die Lage am Flughafen, an der S-Bahn (S1, S2, S8) und die Nähe zu den Autobahnen A92, A9, A99 und A94 machen den zentralen Standort für Gewerbetreibende sehr attraktiv.

2 Anlass der Planung

Der Gemeinde Oberding bietet sich die Möglichkeit die bestehenden „Sondergebiete für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ nach Osten hin zu erweitern. Da eine große Nachfrage an Gewerbegebieten dieser Art der baulichen Nutzung besteht, möchte die Gemeinde dem Bedarf gerecht werden und diese vorhandenen Potentiale in angemessenem Maße als Bauland für die nächsten Jahre zur Verfügung stellen. Bestehende Gewerbebetriebe sollen sich weiterentwickeln können, aber auch neuen Firmen soll es ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln. Deshalb soll in verträglichem Umfang neues Bauland ausgewiesen und somit eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Gewerbes vor Ort erreicht werden.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit ca. 9 Parzellen ermöglicht werden. Dies sichert und schafft neue Arbeitsplätze in der Region.

3 Verfahren

Die Gemeinde Oberding hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am **30.11.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ Schwaig Eichenstraße Ost beschlossen. Das Architekturbüro Stephan Jocher, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 und 10 BauGB wird im regulären Verfahren mit integriertem Umweltbericht durchgeführt.

4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Schwaig/ Oberding stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potentiale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

Der Gemeinde sind die landesplanerischen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bekannt. Unmittelbar nach Veröffentlichung der Auslegungshinweise des StMWi hat die Gemeinde zur Umsetzung der Maßnahmen der Flächensparoffensive eine Erhebung von Flächenpotentialen und Abgleich mit der örtlichen Bedarfssituation bei dem Äußeren Planungsverband München beauftragt und im April 2020 abgeschlossen. Nach den dort zugrunde gelegten Prognosen ist in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde zu rechnen, so dass die Gemeinde bestrebt ist, im Sinne einer nachhaltigen Planung ihre Leistungsfähigkeit zu verbessern und durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue gewerblich geprägte Ansiedlungen wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Im Rahmen dieser Erhebung wurden die Flächenpotentiale gemeindeweit untersucht. Das hier überplante Gebiet ist Teil einer bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenreserve für flughafenbezogene, gewerbliche Nutzungen. Es handelt sich um die einzigen Flächen, die der Gemeinde für die Entwicklung gewerblich geprägter Baugebiete zur Verfügung stehen und den ganz überwiegenden Anteil an Flächenpotentialen im Ortsteil Schwaig wie in der Gesamtgemeinde ausmachen. Mit der vorliegenden Planung wird dieses Flächenpotential ca. zur Hälfte ausgeschöpft. Andere Standortalternativen innerhalb der Gemeinde können mangels vergleichbarer Flächenpotentiale ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage der Flächen in unmittelbarer Flughafennähe, entlang des Erdinger Ringschlusses der S-Bahn

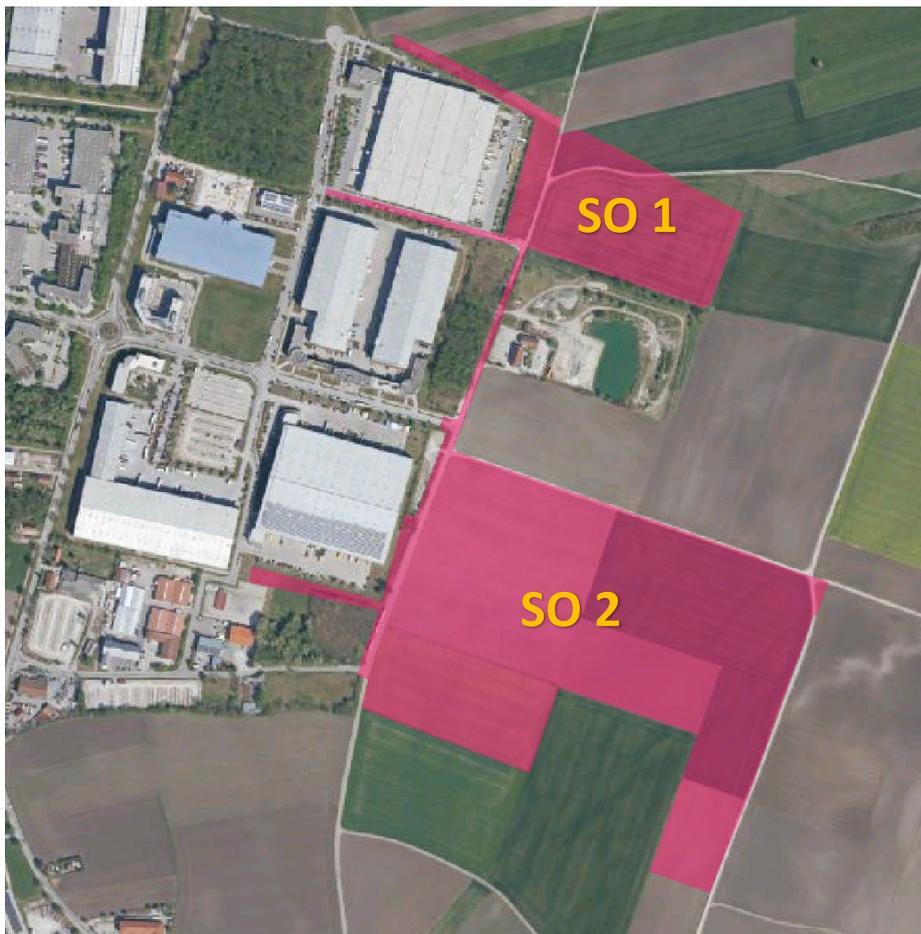
München und der ED 5 sowie in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Baugebiete bietet sich der gewählte Standort zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe an. Größere Gewerbeerweiterungen stärken die Gemeinde als Standort gewerblich tätiger Unternehmen und leisten im Hinblick auf die mit der Schaffung bzw. Ansiedlung neuer und verkehrsgünstig angebundener Arbeitsplätze einen wichtigen Beitrag zur weiteren Entwicklung der Gemeinde.

5 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das ca. 22 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Schwaig, einem nördlichen Ortsteil der Gemeinde Oberding.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe" Schwaig Eichenstraße Ost, umfasst folgende Flurnummern, Gemarkung Oberding:

- 5434 Tfl.
- 5434/14 (Sandstr.)
- 5436 Tfl.
- 5437/3, 5437/5, 5437/6, 5437/7 (Ausgleichsflächen)
- 5437/8 Tfl,
- 5437/12 (Zufahrt)
- 5439
- 5440 Tfl.
- 5443/2 Tfl. (Eichenstr.)
- 5468/17 Tfl. (Eschenallee)
- 5468/18 (Ausgleichsflächen)
- 5470 Tfl. (Eichenstr. Ost)
- 5471
- 5476 – 5479
- 5537 (besteh. Feldweg)
- 5538
- 5539 Tfl.
- 5543
- 5544
- 5545, 5545/2
- 5546 (besteh. Feldweg)
- 5784 Tfl.
- 5785/2 Tfl.
- 5786



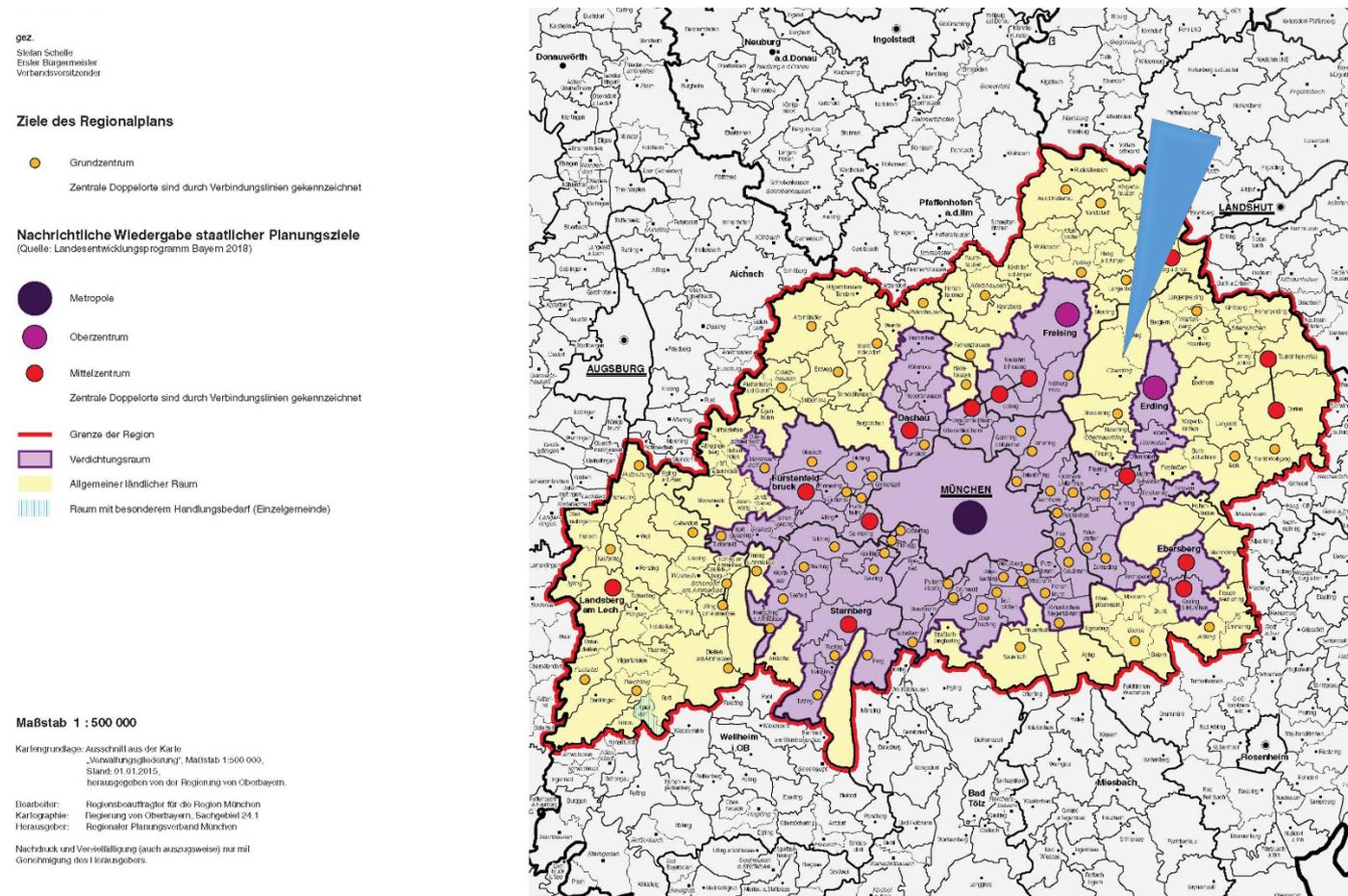
Luftbild, Quelle: Bayernatlas

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Schwaig / Oberding- als "allgemeiner ländlicher Raum" in Nähe zum Oberzentrum Erding ausgewiesen.



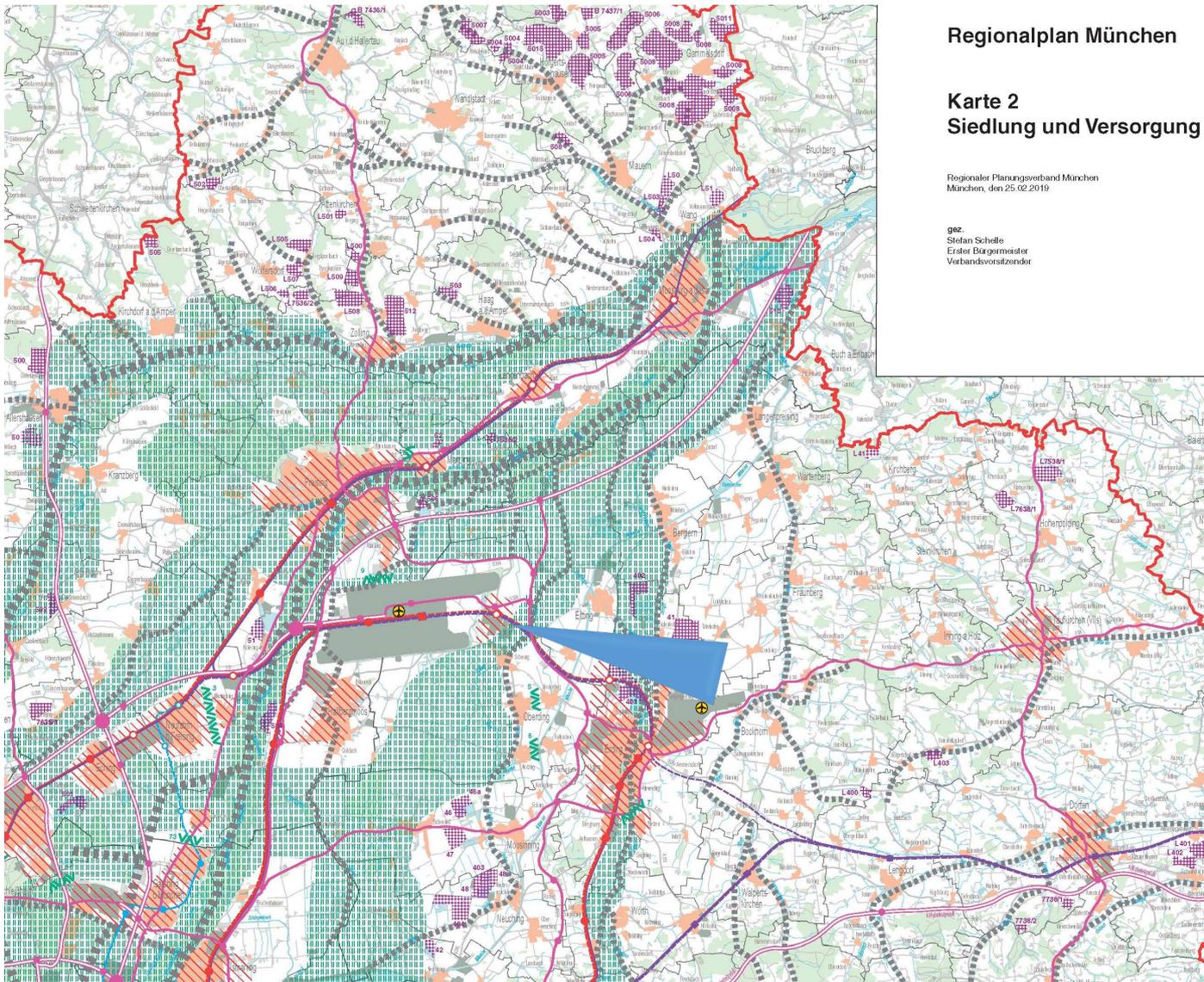
Quelle: Regionalplan für die Region 14 – München, Karte 1 Raumstruktur, Stand 25.02.2019
mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Der allgemeine ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet sein, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, jedoch gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt.

6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Schwaig / Oberding liegt im westlichen Bereich des Landkreises Erding und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion München (Regionalplan 14).

Der Planbereich grenzt an das Hauptsiedlungsgebiet Schwaigerloh, nördlich der Gemeinde Oberding.



Regionalplan München

Karte 2
Siedlung und Versorgung

Regionaler Planungsverband München
München, den 25.02.2019

gez.
Stefan Schelle
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Quelle: Regionalplan 14 – München, Karte 2, Stand 25.02.2019

Die Karte 2 des Regionalplans zeigt, dass das Plangebiet unmittelbar am Flughafen liegt und für die Versorgung dessen von überdurchschnittlicher Bedeutung ist. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets "Flughafenentwicklung" des LEP und somit verstößt die Planung damit nicht gegen das dort festgesetzte Ziel der Raumordnung (Ziffer 4.5.3. LEP).

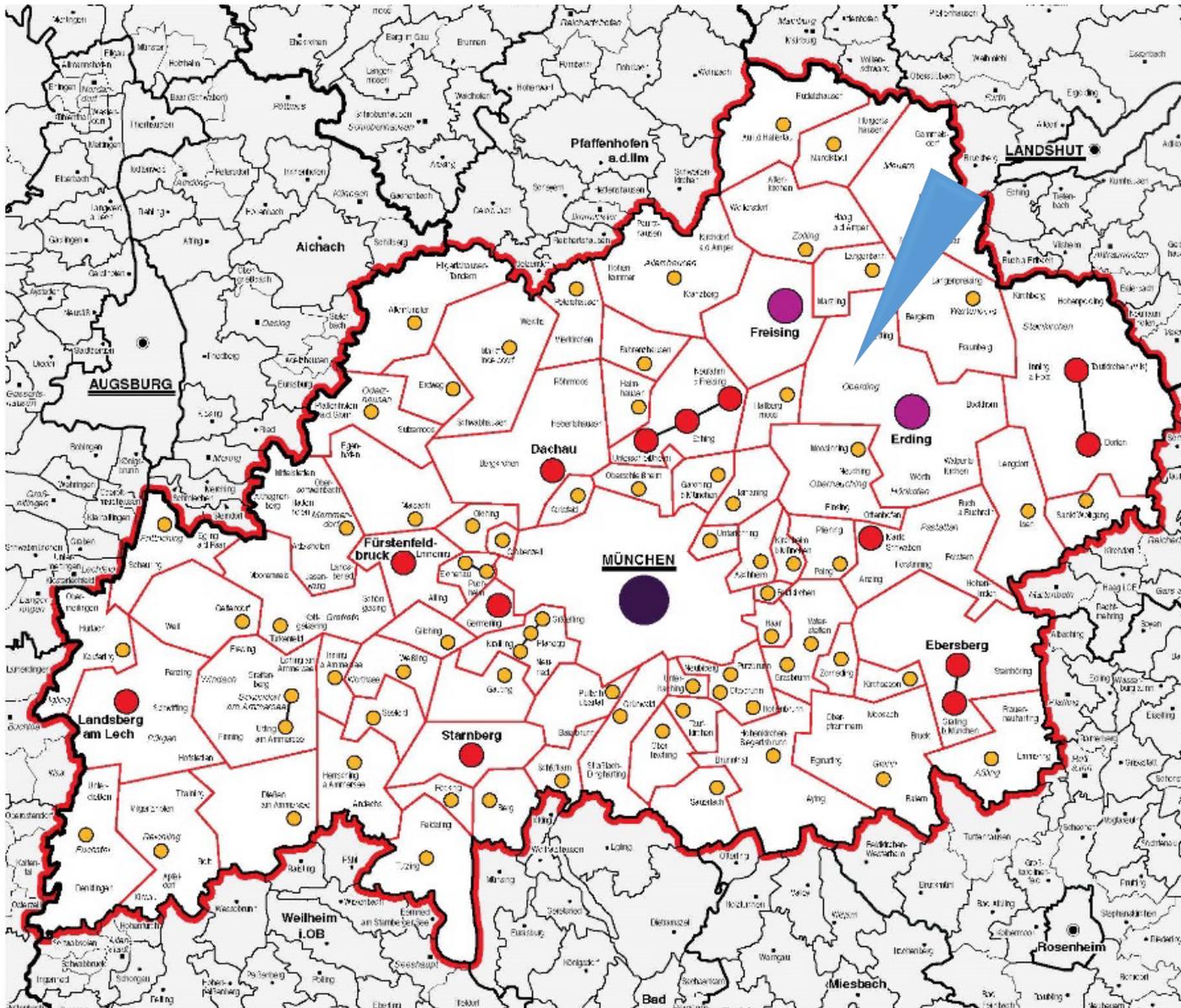
Die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen, als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns, sollen erhalten und verbessert werden.

Einer Abwanderung wirtschaftsaktiver Bevölkerung durch den Strukturwandel soll entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz von Umwelt und zum sparsamen Flächenverbrauch.

Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Sondergebiete kann die vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden, dies spart Erschließungsflächen ein.

Wegen der Nähe zum Flughafen und den daraus resultierenden Belastungen kommt nur eine Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und flughafenaffine Sondergebiete in Betracht.



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan 14 -München, Karte A II Z 1, Stand 01.01.2015
mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet ausgewiesen. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Da der Bebauungsplan, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Erschließung abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.

Die Gemeinde stellt einen qualifizierten Bebauungsplan auf, welcher aus vier Teilen besteht:

- Bebauungsplan Teil A, Planzeichnung „SO 1“ im Norden
- Bebauungsplan Teil B, Planzeichnung „SO 2“ im Süden
- Bebauungsplan Teil C, Satzungstext
- Umweltbericht mit Ausgleichsflächenermittlung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

6.3.1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Oberding:

Nach den Zahlen des LfStat zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde Oberding wird für den Zeitraum 31.12.19 bis 31.12.2039 ein Bevölkerungszuwachs von 608 Einwohnern (Anstieg um 9,5%) prognostiziert.

Einwohnerentwicklung von 2019 bis 2039:

31.12.2019	6.392 Einwohner
31.12.2022	6.500 Einwohner
31.12.2039	7.000 Einwohner

6.3.2 Entwicklung des Flughafens München:

Derzeit in Planung befindliche Bauvorhaben:

1. Parkhaus P43
2. Ibis Styles-Hotel
3. Erweiterung Terminal 1 (90.000 m²)
4. Mobilitätszentrum
5. Bürogebäude LabCampus
6. Airport Academy
7. Serviced Apartments

Der Münchner Flughafen nimmt weiterhin an Bedeutung zu. Die unmittelbare Lage des Planungsgebiets unterstreicht die Notwendigkeit der Erweiterung.

6.3.3 Entwicklung des Sondergebiets für flughafenbedingtes Gewerbe:

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „SO für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ in Oberding ist die Ausweisung von ca. 170.000 m² Nettobaufläche beabsichtigt. Davon sind ca. 100.000 m² für die Erweiterung eines Unternehmens, welches schon vor Ort ansässig ist sowie ca. 70.000 m² für neue Interessenten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass mit der Ausweisung der beiden Baugebiete „SO 1 und SO 2“ in Schwaig/ Oberding der Bedarf von Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Bei der geplanten Erschließung des Baugebiets im Laufe des Jahres 2023 ist mit einer vollständigen Bebauung des Gebiets zeitnah zu rechnen.

6.3.4 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Die Siedlungsdichte in der Gemeinde Oberding ist gerade in Flughafennähe sehr hoch.

Die Gemeinde achtet dabei auf flächensparende Erschließungsformen:

Im geplanten Baugebiet SO 1 im Norden kann die Erschließung (Straße, SW- und RW-Kanal) der Parzellen über die bestehende Eschenallee erfolgen. Zudem ist vorgesehen, die neu zu errichtende Stichstraße auf kurzem Wege anzubinden. Das Baugebiet SO 2 im Süden wird ebenfalls über die vorhandene Eichenstraße angebunden.

Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen kann ein Neubau von Anlagen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Die geplante S-Bahn-Trasse (Ringschluss) mit S-Bahnhof-Haltestelle Schwaig in unmittelbarer Nähe wirkt sich ebenfalls sehr positiv auf das Sondergebiet aus.

6.3.5 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs:

Ziel der Gemeinde ist die Weiterentwicklung des bestehenden Sondergebiets für flughafenbedingtes Gewerbe. Angesichts der gegebenen Möglichkeiten, bietet es sich an, das bestehende Sondergebiet nach Osten zu erweitern, um dem erforderlichen Flächenbedarf seitens der Nachfrage nachzukommen.

6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet SO 1 liegt auf einer Höhe von ca. 445 m ü. NHN und SO 2 liegt im nördlichen Bereich auf 446 m ü. NHN und steigt nach Südosten auf ca. 447,7 m ü. NHN an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen grenzt das bestehende Sondergebiet an, im Norden schließt der Trassenverlauf der in Planung befindlichen S-Bahn an. Zwischen SO 1 und SO 2 befindet sich weiterhin eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie das Areal eines Parkservices für Flugpassagiere und eine Kiesabbaufäche.

In bestehende Ausgleichsflächen mit dem Zielzustand Eichen Hainbuchen Lohwald wird im Rahmen der geplanten Verkehrsbaumaßnahmen teilweise eingegriffen. Der Ausgleich erfolgt gleichwertig auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1680 (Gemeinde und Gemarkung Oberding), vgl. Umweltbericht.

6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

6.6 Schutzgebiete

Das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner zeigt im Umweltbericht und der saP die Schutzgebiete auf. Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans.

6.7 Boden / Grundwasser

Informationen zum Boden und Grundwasser sind dem Bericht vom Ing.-Büro Dr. Behringer zu entnehmen.

6.8 Belastungen

6.8.1 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

6.8.2 Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsimmisionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

6.8.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Ing.-Büro Obermeyer hat das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht (Bericht Nr. 28032) und festgestellt, dass das bestehende und neu entwickelte Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist. Die schalltechnische Untersuchung erfolgte auf Basis der ermittelten Verkehrszahlen gemäß der angeführten Untersuchung.

6.8.4 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 29032 vom 01.07.2022 vom Ing.- Büro Obermeyer ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

Für die geplanten Sondergebiete wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691 ermittelt, mit denen sichergestellt wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden. Die Nutzung von 24 Stunden an 7 Tagen die Woche ist sichergestellt.

Die in Anlehnung an die 16. BImSchV angewendeten Beurteilungskriterien (Prüfung auf wesentliche Änderung) zeigen, dass diese trotz des steigenden Verkehrsaufkommens an der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Lohstr. 40. Hier könnten in Zusammenhang mit der Nutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für das Bebauungsplangebiet wurde überprüft, ob durch den Straßenverkehrslärm aus bestehenden und geplanten Straßen sowie durch die neu geplante S-Bahnstrecke 5601 die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Baugrenzen eingehalten werden.

Es wird empfohlen, an den nördlichen sowie nordöstlichen Fassaden des nördlichen Gebietes weniger empfindliche Nutzungen zu orientieren. Des Weiteren sollten im Nahbereich der Schiene keine Dauerarbeitsplätze im Freien geplant werden. Dauerarbeitsplätze sollten, wenn möglich generell nach Süden orientiert werden. Für die Sondergebiete bestehen im Tageszeitraum aus Sicht des Immissionschutzes keine Bedenken.

Auf den Dauerschallpegel durch den Nahbereich zum Flughafen München wird hingewiesen.

6.8.5 Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

7 Planungsziele

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht zur Weiterentwicklung bereits ortsansässiger Firmen, als auch neuer Firmen, welche die Kriterien für flughafenbedingtes Gewerbe erfüllen. Die Bebauung erfolgt mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeingrünung).

8 Planungsinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Westen sollen zwei neue Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“ entstehen.

Das Sondergebiet „SO 1“ im nördlichen Bereich bietet kleineren und mittelständischen Unternehmen, das SO 2 Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf die Möglichkeit der Ansiedlung.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet grenzt an das Vorranggebiet Flughafen an. Dieses dient der dauerhaften Standortsicherung und Sicherung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Flughafens München. Daher liegt der Fokus klar auf einer gewerblichen Entwicklung des Plangebiets wodurch das Areal im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet ausgewiesen wird:

„Sondergebiet SO 1 (Norden) und Sondergebiet SO 2 (Süden) mit der Zweckbestimmung „Unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“.

Die Zweckbestimmung umfasst gewerbliche Betriebe, die einen Bezug zu dem gewerblichen Betrieb des Flughafens München und den damit verbundenen Nutzungen aufweisen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

Zur Wahrung der Zweckbestimmung werden folgende Nutzungen – auch soweit es sich um Gewerbebetriebe handelt - **ausgeschlossen**:

- a) selbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Tankstellen mit Ausnahme der dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordneten Tankstellen, soweit diese nicht öffentlich zugänglich sind
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes jeglicher Art
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sämtliche Wohnnutzung
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- f) Vergnügungsstätten, Bordelle sowie gastronomische Betriebe aller Art
- g) Selbstständige Parkhäuser und Parkplätze

Die unmittelbare Nähe zum Flughafen bringt erhebliche immissionsschutzrechtliche Problemstellungen mit sich, weswegen Wohnnutzungen aller Art, aber auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden sollen.

Im Gebiet der Gemeinde Oberding, v.a. im Ortsteil Schwaig, haben sich flughafenbezogene Serviceanbieter wie z.B. Parkservices, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe im erheblichen Ausmaß angesiedelt. Es entspricht dem gemeindlichen Willen, nunmehr die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu priorisieren. Diese Nutzungen können zudem von der hervorragenden verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Flughafen München langfristig profitieren. Servicebezogene Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Parkplätze und Parkhäuser werden daher ausgeschlossen.

Um die bereits im Flächennutzungsplan angelegte Prägung des Gebiets hin zu produzierenden Gewerbe zu erhalten, sollen gewerbeähnliche oder artverwandte Nutzungen wie Lagerplätze und selbstständige Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Nutzungen, die mit gewerblicher Nutzung grundsätzlich verträglich wären, hier aber der Zweckbestimmung der Flughafenbezogenheit entgegenstehen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Wandhöhe, bezogen auf definierte Höhenbezugspunkte, bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen westlichen Bebauung und an der landschaftlichen Situation.

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Sondergebiets zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

8.4 Baukörper

Die Orientierung der Hauptbaukörper ist frei zu wählen. Somit kann individuell auf die Erfordernisse der Bauherren eingegangen werden. Die städtebauliche Ordnung wird davon nicht beeinträchtigt.

8.5 Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen besteht ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit.

8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es sich um Toranlagen, für Fluchtwege erforderliche Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen handelt. Bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzupassen, um dem gewünschten Anspruch an die Gestaltung gerecht zu werden.

8.7 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m ist im Sondergebiet ausreichend, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze können individuell angeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding. Der Nachweis erfolgt beim Bauantrag.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, wenn die Funktion ausreichend gewährleistet wird.

Der Schadstoffbelastung des Sickerwassers von Hof-, Park- und Erschließungsflächen soll durch die Wahl eines geeigneten Pflastersystems mit entsprechend baulicher Zulassung entgegengewirkt werden.

8.9 Dächer

Die in unmittelbarer Nachbarschaft vorherrschende Dachform ist das Flachdach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt, um ein homogenes Ortsbild zu wahren.

Die Dacheindeckung kann als Dachbegrünung, aber auch als Blech, Folien- oder Bitumeneindeckung erfolgen. Metaldächer dürfen nicht reflektieren, damit der Flugverkehr nicht gestört wird.

Kupfer-, Zink- und Bleibleche werden nicht zugelassen, da diese Schwermetalle mit dem Dach- oder Fassadenablaufwasser in die Böden und Oberflächengewässer gelangen und sich dort anreichern. Diese wirken sich konzentrationsabhängig toxisch auf Bodenorganismen aus. Emissionsminderungsmaßnahmen sind gemäß Umweltbundesamt zu treffen.

8.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie werden auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zugelassen.

8.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 10 cm ist zu achten, damit kleine Säugetiere wie z.B. Igel bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

Zur Grundstückssicherung vor Diebstahl und Vandalismus sind Metallgitterzäune bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs in das natürliche Bodenregime und dem Wasserhaushalt sind Fundamente von Zaunsäulen nur als Einzelfundamente zulässig.

8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden soll, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 50 cm in Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

8.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Einige Werbearten werden ausgeschlossen, damit der Flugverkehr nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets und auch umweltrelevanten Aspekten (Lichtverschmutzung, Artenschutz vs. Leuchtreklame, etc.) wird die Art und Größe der Werbeanlage eingeschränkt.

9 Grünordnungskonzept

- Eingrünung der Bauparzellen.
- Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße zur Verbesserung des Ortsbildes
- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten so geplant werden, dass die Störung des natürlichen Wasserhaushalts so gering wie möglich gehalten wird und der Eintrag von Verschmutzung (insbesondere Schwermetallen) in das Grundwasser vermieden wird, bestenfalls durch geeignete Baumaterialien abgebaut wird.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste zu pflanzen.
- Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss dabei eingehalten werden
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei deren Ausfall zu ersetzen
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellstmöglich zu erhalten, wurden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung

10 Ver- und Entsorgung

Das Ing.-Büro Dr. Behringer hat ein Bodengutachten erstellt, welches bei der Gemeinde Oberding eingesehen werden kann. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist diesem zu entnehmen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist entsprechend zu planen und danach auszuführen.

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird durch den Abwasserzweckverband (AZV) Erdinger Moos durch einen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Maßnahme wurde bereits im Vorfeld mit dem AZV besprochen. Der neu zu erstellende Kanal kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Moosrain. Das Vorhaben wurde bereits besprochen und ist gewährleistet, da sich keine Betriebe ansiedeln werden, welche einen hohen Wasserbedarf aufweisen.

Das Plangebiets soll mit Erdgas von Erdgas-Südbayern versorgt werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom übernimmt das E-Werk Schwaiger. Im Vorfeld wurde die Maßnahme besprochen. Die Auslegung neuer Transformatorenstationen wird im Hinblick auf Bedarf und Einspeisung von Strom in das Stromnetz im Laufe des Verfahrens konkretisiert.

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsbetriebe.

11 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet SO 1 im Norden wird über die Eschenallee und einer neuen Stichstraße erschlossen. Die Eschenallee wird in Teilbereichen verbreitert, sodass diese zweispurig befahren werden kann.

Das südliche Planungsgebiet SO 2 erschließt sich über die bestehende Eichenstraße. Von dieser aus wird eine neue zweispurige Erschließungsstraße Richtung Süden gebaut. Die vier großen Bauparzellen werden durch eine kurze Stichstraße verkehrlich angeschlossen.

Die Nord-Süd-Straße hat eine Verkehrsraumbreite von 15,50 m. Diese setzt sich aus einer 7,50 m breiten Fahrbahn und auf der Westseite aus einem 3,00 m breiten Geh- und Radweg und 2,50 m breiten Baumgraben zusammen sowie auf der Ostseite eine 2,50 m breite Parkbucht. Die beiden Stichstraßen (Nord und Süd) weisen ebenfalls einen 15,50 m breite Verkehrsraum auf und haben dieselbe Einteilung. Auf der Nordseite eine 2,50 m breite Parkbucht, 7,50 m breite Fahrbahn und auf der Südseite einen 3,00 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg sowie einen 2,50 m breiten Baumgraben. Je nach Lage der späteren Grundstückszufahrten wird die Parkbucht oder der Baumgraben bzw. der Geh- und Radweg unterbrochen.

Die beiden Sondergebiete sind durch einen bestehenden Feldweg verbunden. Dieser wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ertüchtigt. Die Zufahrt zu einem Anlieger in diesem Bereich bleibt erhalten. Eine Verbindung der beiden Sondergebiete für LKW ist nicht notwendig.

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen. Die Straßenplanung erfolgt durch das Ing.-Büro Schönenberg.

Die festgesetzten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

12 Klimaschutz

Durch eine flexible Ausrichtung der Baukörper wird eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird insofern Rechnung getragen.

Die Festsetzung von sickertfähigen Belägen verhindert einen raschen Oberflächenabfluss von Regenwasser. Dies begünstigt die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung. Auf das örtliche Klima wirkt sich das positiv aus (kühlender Verdunstungseffekt). Die abzuleitende Regenmenge wird dadurch reduziert und somit sinkt auch die Gefahr von lokalen Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Bei dem prognostizierten Klimawandel wird ein regelmäßig überprüftes Regenwassermanagement empfohlen.

13 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in ein „Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe“
- Einbindung der neuen Bebauung durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in bepflanztes artenreicheres Grünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen sowie straßenbegleitende Gehölzpflanzungen.

14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 218.100 m ²
-----------------------------	----------------------------

davon:

Bruttobauland	ca. 189.000 m ²
Straßenbegleitgrün	ca. 2.300 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 10.850 m ²
Straßen im Geltungsbereich	ca. 12.800 m ²
Erschließung Geh- u. Radwege	ca. 3.150 m ²

15 Umweltbelange**15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange**

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher sowohl eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, als auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhaltet (sh. Anlage Umweltbericht).

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff wurde ermittelt. Umfang und Art der Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

16 Beteiligte Fachingenieure16.1 Bauleitplanung

Jocher Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16.2 Masterplanung u. Koordinierung

Bottler-Lutz Architekten BDA
Dipl.-Ing. Klaus Bottler
Dachauer Straße 233, 80637 München

16.3 Umweltbericht, Artenschutz

Niederlöhner Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. Harald Niederlöhner
Dipl.-Geogr. Svea Senesie
Dipl.-Biologe Hannes Kampf
B. Eng. Landschaftsarchitektur Christian Fries
M. Sc. Naturschutz u. Landschaftsplanung Virginia Keller
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16.4. Rechtsberatung

Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Herr RA Dr. Gernot Lissack
Herr RA Roland Schmidt
Nymphenburger Straße 70 IV, 80335 München

16.5 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Geodat GmbH
Dipl.-Ing. Martin Beck
Dipl.-Ing. Jonathan Hanauska
Marsstr. 14a, 80335 München

16.6 Erschließungsplanung

Schönenberg Ingenieure Projekt GmbH
Dipl.-Ing. Univ. Florian Miller
Rüdesheimer Straße 15, 80686 München

16.7 Baugrund / Bodengutachten

Geologisches Büro Dr. Behringer
Jan Behringer, B. Sc. Geol., M. Sc. Geoökologie
Alte Allee 4, 81245 München

16.8 Verkehrsplanung

Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG
Dipl.-Ing. Helmuth Ammerl
Dipl.-Ing. Tom Seufert
Hansastraße 40, 80686 München

16.9 Immissionsschutz

Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG
Dr. Wolfgang Herrmann
Dipl.-Ing. M. Schweiger
B. Sc. Sarah Heiler
Hansastraße 40, 80686 München

17 Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberding hat die für den Ortsteil Schwaig zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Oberding zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt: 17.10.2022

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Oberding, den 03.01.2023


Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

Anhang A Luftbild

Luftbild mit Kennzeichnung Areal, Quelle: google maps.

