

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 86

Gewerbegebiet Schwaig Möslstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulf Straße. 60, 80335 München

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Az.: 610-41/2-95

Bearb.: Baz/Ber

Plandatum

05.04.2016

13.06.2016

16.09.2016

Begründung

Inhalt

1
2
3
4
5
6
7
8

Planungsanlass und Verfahren
Lage und Beschaffenheit des Plangebiets
Planungsrechtliche Situation
Planungsziele
Planungsinhalt
Grünordnung
Erschließung, Ver- und Entsorgung
Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern, 4740, 4739, 5252/3 , und 4376 in der Gemarkung Schwaig.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat am 07.07.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für den südlichen Bereich des bestehenden Betriebes Krauss Maffei-Automation im Südwesten des Ortsteils Oberding Flurnummer 5252/3 aufzustellen. Der Anlass der Planung ist eine Bauvoranfrage des Eigentümers für die Errichtung einer Produktionshalle inkl. Büro auf der Flurnummer 5252/3.

Die Firma plant für die Sicherung von langfristigen Bedarfen an Montage- und Büroflächen eine bauliche Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden auf Fl.Nrn. 5252/3 der Gemarkung Oberding.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurden durch den Landschaftsplaner Max Bauer bearbeitet.

2 Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das ebene, rund 0,48ha große unbebaute Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Schwaig. Im Norden befindet sich die durch die Firma Krauss Maffei - Automation gewerblich genutzte Flur Nr. 5252/2 mit den dazugehörigen Stellplätzen. Im Westen, Osten und Süden wird das Planungsgebiet von unbebauter Fläche für die Landwirtschaft eingerahmt.

Im Westen weitet sich der Geltungsbereich für die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße aus, die der Abwicklung des Kfz-Verkehrs in das Gebiet dienen soll. Das Baugebiet wird durch einen Grünstreifen im Westen und Süden getrennt, der auch in Zukunft von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll.

Die Fläche liegt zwar vollständig innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen München, jedoch wird der Zustimmungspflichtige Bereich durch das geplante Gebäude nicht tangiert sind keine Anlagenschutzbereiche durch die Planung betroffen.

3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4 Planungsziele

Der Ortsteil Schwaig befindet sich in der Nähe des Flughafen München, so dass die Gewebeflächennachfrage hier im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet hoch ist. Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates Oberding wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Betriebserweiterung der Fa. Krauss-Maffei Automation in Schwaig geschaffen.

Weiteres Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet um die gegenwärtige wirtschaftliche Dynamik auszunutzen, die Si-

cherheit der Arbeitsplätze zu gewährleisten sowie die anhaltende Nachfrage nach gewerblicher Baufläche im Gemeindegebiet zu decken. Es ist die Erweiterung des Standortes der Betriebsfläche eines im Gewerbegebiet bereits ansässigen Unternehmens, Fa. Krauss-Maffei- Automation vorgesehen. Die Gemeinde Oberding will dem vorhandenen Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die dringend benötigten Erweiterungsflächen bereitstellen und damit die Sicherung und den Ausbau von wohnortnahen Arbeitsplätzen in der Gemeinde fördern.

5 Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen, die in GE-Gebieten regelmäßig zulässig sind, sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden allerdings ausgeschlossen, um unerwünschte gewerbliche Entwicklungen abzuwenden. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit diese für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich sind, zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Definition der Baufenster, die Angabe der maximalen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wand, Firsthöhen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 beschriebenen Anlagen bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8 überschritten werden.

Es ist nicht nötig die Geschossigkeiten der baulichen Anlagen zu regulieren, da die maximal zulässige Wandhöhe auf 11,50 m festgesetzt ist. Diese Freiheit ermöglicht dem späteren Bauherren je nach Nutzungsbedarf eine flexible Gliederung innerhalb der Gebäude.

5.3 Gestaltung

Der Bebauungsplan lässt innerhalb der Baugrenzen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu und beschränkt sich auf ein Minimum an gestalterischen Festsetzungen.

Als Mindestanforderung wird durch die bereits beschriebene Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude über Wand- und Firsthöhe die einheitliche Kubatur der Gebäudekörper geschützt (vgl. Festsetzungen 3.3, 3.5). Diese Regulierung trägt unter anderem dazu bei, dass das flache Gelände und damit der umgebende Landschaftsraum möglichst wenig beeinträchtigt wird und die Bauhöhenbeschränkungen gemäß Luftverkehrsgesetz eingehalten werden. Auch die Festsetzung 7.1, die Veränderungen des natürlichen Geländes weitgehend einschränkt, wird zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

Innerhalb des Gebietes wird durch den restriktiven Umgang mit Werbeanlagen und der Unzulässigkeit reflektierender Fassaden- und Dachmaterialien ein homogenes Erscheinungsbild gefördert. Werden eingeschossige Anbauten, Garagen oder Nebenanlagen errichtet, so ist deren Gestaltung grundsätzlich auf das Hauptgebäude abzustimmen. Zwar sind für Sattel-, und Flachdächer unterschiedliche Dachformen zulässig, allerdings wird die Dachneigung auf 3° - 15° eingeschränkt.

5.4 Verkehr, Stellplätze und Garagen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung auf das bestehende Straßennetz untersucht. Der zusätzliche Verkehr (bei 100% Umsetzung der Erweiterungsplanung) bewegt sich mit zusätzlich 40 Fahrten/h nach Angaben des Gutachters auf relativ geringem Niveau. Der zusätzliche Verkehr kann an den beiden Einmündungen Freisinger Straße / Schulstraße leistungsfähig und mit hohen Kapazitätsreserven abgefertigt werden.

In Bezug auf den mangelnden Ausbau der Möslstraße (kein Gehweg) und mangels alternativer Straßenführungen zum Werksgelände herrscht nach Angaben des Verkehrsplaners umsichtiges Verkehrsverhalten insbesondere zu den Bring- und Abholzeiten des benachbarten Kindergartens. Bei über diese Planung hinausgehenden Erweiterungsplanungen wird generell eine Verlegung der Werkszufahrt empfohlen.

Um die oben genannte Problematik und höhere Belastung der zukünftigen Verkehre möglichst konfliktfrei zu gestalten und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer entgegenzukommen wird zusätzlich eine rund 4,00 m breite Erschließungsstraße westlich des Planungsgebietes geplant.

Die neu anzulegende Straße stellt neben der Hapterschließung (private Erschließungsstraße durch vorhandene Stellplätze nördlich vom Neubau) eine Nebenerschließung für den gewerblichen Verkehr dar und ist als nicht öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die neue Stellplatzanlage wird über eine private Erschließungsstraße durch vorhandene Stellplätze nördlich vom Neubau erschlossen. Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Vorgaben und Beschränkungen hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze gemacht. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding.

5.5 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Betriebserweiterung der Fa. KraussMaffei Automation AG wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 15. 04.2015) beurteilt.

Immissionsschutzfachlich wird für die Erweiterungsfläche die Festsetzung eines Geräuschkontingentes im nachgeordneten Bebauungsplan empfohlen. Dessen Einhaltung stellt sicher, dass in der Umgebung des Bebauungsplanes der Immissionsrichtwert für Emissionen aus dem Gewerbebetrieb eingehalten wird. Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Schallemissionen aus der geplanten Erweiterungsfläche wird im nachgeordneten Bebauungsplan daher ein Emissionskontingent festgesetzt. Mit der Einhaltung wird sichergestellt, dass es gegenüber der aktuellen Situation zu keiner immissionsrelevanten Erhöhung im Sinne der TA Lärm(1998) durch die auf der Erweiterungsfläche geplanten Betriebserweiterung im Umfeld kommt:

6. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung wurde eine 2,5 - 6 m breite Eingrünung jeweils im Süden und Westen festgesetzt. Diese Flächen werden mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen ausgebildet, die zudem auch als Habitat für verschiedene Tierarten gelten. Nicht für ei-

ne Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv gepflegt. Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und Ansaat auf den Privatgrundstücken sowie zu Fassadenbegrünung an langen fensterlosen Fassaden aufgenommen. Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v.a. mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie von Dachbegrünungen erreicht. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 1.385 qm detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsfläche wird westlich des geplanten Gewerbegebietes, auf Fl.Nr. 5252, Gemarkung Oberding, vorgesehen. Die momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Anlage einer extensiv genutzten Blumenwiese ökologisch aufgewertet und verstärkt die Grünzone zwischen Bebauung und dem westlich verlaufenden regionalen Grünzug. Zudem mindert sie die Einsehbarkeit der Fläche und vermeidet somit eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Tatbestände wurde das Büro für Umweltbildung und -management Rüegg aus Schalldorf mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die entsprechenden Berichte (Potentialabschätzung im März 2016 und Ergänzungsgutachten nach Geländekartierung im Juni 2016) sind im Umweltbericht zusammengefasst und liegen diesem als Anhang bei.

Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1, nicht erfüllt. Eine Prüfung der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es sind neue Erschließungsanlagen für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie für die Strom- und Erdgasversorgung herzustellen. Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Moosrain. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem in der Kirchenstraße und über die neu anzulegende Kanalisation im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem (Systembereich B).

Eine Versickerung von den Dachflächen und sonstigen Flächen ist grundsätzlich möglich, wenn es sich um nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Regenwasser

handelt. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn herzustellen.

8 Flächenbilanz

Bauraum inkl.Vordach	ca. 1670 qm
Fläche für Stellplatzanlage inkl. Straßenverkehrsfläche	ca. 2300 qm
Grünfläche	ca. 940 qm
bestehende interne Erschließung	ca. 1490 qm
neu geplante Straßenfläche	ca. 550 qm
Geltungsbereich	ca. 6950 qm

Gemeinde:

Oberding, den 17. 11. 2016

B. Mücke

(Bernard Mücke, Erster Bürgermeister)