

Gemeinde

**Oberding**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 71

Schwaig

Kirchenstraße / Sportplatz

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnungsplanung

Landschaftsplaner Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth

Az.: 610-41/2-71      Bearb.: Gra/Ri/Vö/Ma

Plandatum

29.09.2009

## Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Lage und Beschaffenheit des Plangebiets
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Planungsinhalt
6	Grünordnung
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht
8	Bodenordnende Maßnahmen
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung
10	Flächenbilanz

Umweltbericht

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern 5309/1, 5314, 5314/3, 5498, 5499/1, 5499, 5500, 5505, 5506, 5503 und 5316 in der Gemarkung Schwaig.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat am 21. November 2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen der Kirchenstraße im Osten und den Sportanlagen des FC Schwaig im Westen aufzustellen. Der Bebauungsplan erhielt die Nr.71 und die Bezeichnung Schwaig, Kirchenstraße / Sportplatz. Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellung. Der Anlass der Überplanung ist die Errichtung einer Stellplatzanlage auf einem Teilbereich der Flächen auf Anfrage des Eigentümers.

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 rund 4,2 ha große Plangebiet befindet sich am Nordrand des Ortsteils Schwaig auf der Grenze zwischen bebauten Bereichen und freiem Landschaftsraum. Im Westen wird der Bereich von der Kirchenstraße begrenzt, die südlich auf die Freisinger Straße, die die Hauptdurchgangsstraße durch den Ortsteil Schwaig bildet, trifft und im Nordosten auf die Flughafentangente Nordost zuläuft.

Das Bebauungsplangebiet wird auf drei Seiten von unbebauten Bereichen eingrahmt. Im Norden und im Osten, jenseits der Kirchenstraße, schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, auf denen nur wenige Gebäude stehen. Im Nordwesten und Westen grenzt der Umgriff an zusammenhängende Grünflächen, die zum Teil (im Westen befindet sich der F.C. Schwaig) mit der Zweckbestimmung Sportanlage versehen sind. Die Gemeinde beabsichtigt, im Freiraum zwischen den bestehenden Sportanlagen und dem Plangebiet Erweiterungsflächen für Sport- bzw. Freizeitnutzungen vorzuhalten.

Im Norden weitet sich der Geltungsbereich für die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße aus, die der Abwicklung des Kfz-Verkehrs aus / in das Gebiet dient. Teilflächen der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.Nrn. 5503 und 5316 werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.4). Nordöstlich des Plangebietes reicht diese neue Erschließung an eine bestehende Straße heran, die das Plangebiet mit dem ausgedehnten Sondergebietsflächen des Gewerbegebietes Schwaig verbindet. Die beiden Gewerbegebiete werden getrennt durch einen rund 500 m breiten Grünstreifen, der auch in Zukunft von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll.

Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere gewerblich genutzte Flächen an.

Bisher sind die Flächen innerhalb des Umgriffs meist unbebaut und werden als Wiese oder Ackerland genutzt. Nur im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungs-

plangebietes, auf zwei Grundstücken entlang der Kirchenstraße, befinden sich vereinzelt bauliche Anlagen. Das Flurstück Nr. 5499 wird überwiegend gewerblich genutzt durch den Betriebshof der FMG und als Lagerfläche für Kies. Zu einem untergeordneten Bestandteil befinden sich auch Wohnungen in den Gebäuden. Auf dem Flurstück Nr. 5500 (Betriebsgelände der Fa. Aicher) steht ein Wohngebäude, ein gemischt genutztes Gebäude und, im westlichen Grundstücksbereich, ein Gebäude, in dem eine kleingewerbliche Nutzung untergebracht ist. Sämtliche Bestandsgebäude werden in das Bebauungsplankonzept einbezogen. Auf der östlichen Seite der Kirchenstraße, außerhalb des Bebauungsplangebietes, wiederholt sich das Bild: Auch hier befinden sich nur wenige bebaute Grundstücke zwischen den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Das natürliche Gelände ist nahezu eben. Damit fügt es sich in das für das Erdinger Moos typische Landschaftsbild ein.

Die Flächen liegen vollständig innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens München. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind Gegenstand des Kapitels 5.5. Ebenso berührt ist der zu beplanende Bereich von den Bauhöhenbeschränkungen gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG § 12(3)), die bei der Höhenfestsetzung der Gebäudekörper zu beachten sind (vgl. Kap. 5.3).

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich östlich der geplanten Straße bis zur Kirchenstraße ein Gewerbegebiet und westlich dieser ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht als geplante Erschließung des Gewerbegebietes eine Straße vor (wichtige örtliche Straße geplant), die mittig durch das Plangebiet verläuft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung allerdings wurde das Erschließungskonzept aus Gründen der Verkehrssicherheit überarbeitet (siehe Kapitel 5.4). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des laufenden 6. Änderungsverfahrens dementsprechend angeglichen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Norden, Osten, Westen und teilweise im Süden eine Eingrünung der Gewerbeflächen dar. Dieser Grünstreifen ist in den Bebauungsplan übernommen worden, der an den entsprechenden Stellen private Grünflächen als Ortsrandeingrünung festsetzt (siehe Kapitel 6).

### 4 Planungsziele

Die Gemeinde entwickelt auf der Grundlage der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans die neu zu erschließenden Flächen als Gewerbegebiete. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet und die Optimierung der Verkehrsführung, die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern gerecht werden muss.

Der Ortsteil Schwaig befindet sich in der Nähe des Flughafen München, so dass die Gewerbeflächennachfrage hier im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet hoch ist. Das im Norden des Ortsteils gelegene Gewerbegebiet Schwaig hält große Flächen für flughafenaffine Betriebe bereit. In dem östlichen Teilbereich des Plangebietes wird daher eine gewerbliche Nutzung in Fortführung der vorhandenen Betriebe angestrebt. Das westliche, eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Errich-

tung einer Parkplatzanlage. Auf dieser werden Stellplätze angeboten, die Fluggästen günstige (Dauer-)Parkmöglichkeiten im Flughafenumfeld bieten.

## 5 Planungsinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es unterteilt sich in vier Bereiche (GE 1-3; GEe 4).

Im Bereich des GEe 4, das auch im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt ist, sind ausschließlich Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Wie bereits betont, dient diese Festsetzung der Befriedigung der flughafenbedingten Stellplatznachfrage. Hier entstehen rund 390 Parkplätze. Um die ausschließliche Nutzung als Parkplatzanlage zu sichern, werden für das Gebiet keine Baugrenzen festgesetzt, sondern lediglich eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen.

Die Gewerbegebiete der Ziffern 1-3 unterliegen weniger starken Restriktionen. Gemäß § 8 BauGB können hier Gewerbebetriebe aller Art entstehen, die sich in die Gebietskategorie einfügen. 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 Wandhöhen bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen in den Bebauungsplanentwurf eingetragen. Für die Bereiche der GE 1-3 sind die Baufenster sehr großzügig definiert und nehmen fast die gesamten Grundstücksflächen ein. Die übermäßige, flächenhafte Bebauung der Grundstücke wird dadurch verhindert, dass die GRZ auf 0,55 beschränkt wird. 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 7,50 m festgesetzt ist. Diese Freiheit ermöglicht den späteren Bauherren je nach Nutzungsbedarf eine flexible Gliederung innerhalb der Gebäudekörper. In Kombination mit der Definition der maximalen Firsthöhen der Gebäude lässt sich erreichen, dass trotz zulässiger unterschiedlicher Dachformen annähernd einheitliche Gebäudehöhen entstehen.

Für den Bereich der Stellplatzanlage (GEe 4) wird kein Baufenster definiert und damit auch keine Grundflächenzahl festgesetzt, da das Areal zwar teilversiegelt, nicht aber bebaut wird im Sinne des § 19 (2) BauNVO.

### 5.3 Gestaltung

Der Bebauungsplan gibt innerhalb der Baugrenzen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit 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, 3.4). Diese Regulierung trägt unter anderem dazu bei, dass das flache Gelände und damit der umgebende Landschaftsraum möglichst wenig beeinträchtigt und die Bauhöhenbeschränkungen gemäß Luftverkehrsgesetz eingehalten werden. Auch die Festsetzung 5.5, die Veränderungen des natürlichen Geländes weitgehend einschränkt, wird zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen. Nicht zuletzt tragen die ausführlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Bepflanzung innerhalb der Randeingrünungen dazu bei, das Gebiet gestalterisch aufzuwerten (siehe Kapitel 6).

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 mit Sattel-, Pult- und Flachdächern unterschiedliche Dachformen zulässig, allerdings wird die Dachneigung auf  $10^\circ$  -  $30^\circ$  eingeschränkt.

### 5.4 Verkehr, Stellplätze und Garagen

Die neu anzulegende Erschließungsstraße, die am nördlichen Rand des Plangebietes von der Kirchenstraße abzweigt und im Nordwesten an das bestehende Straßennetz anschließt, stellt neben der Kirchenstraße die Hapterschließung für den gewerblichen (motorisierten) Verkehr da. Der Straßenquerschnitt beträgt 6,00 m, sodass bei gemäßigttem Tempo ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und LKW möglich ist.

Für die Gewerbegebiete 2 und 3 werden von der Kirchenstraße Zufahrtsbereiche festgelegt, die Einfahrt zum Gewerbegebiet 1 erfolgt von Norden her über die neue Straße. Auch die Stellplatzanlage wird von Norden her über die zu errichtende Wegeverbindung erschlossen. Die Zufahrt, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, sondern der Fläche der Stellplatzanlage zugeschlagen wird, kreuzt die mittig durch das Gebiet laufende, ebenfalls neue anzulegende Fuß- und Radwegeverbindung.

Der rund 4,00 m breite, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fuß- und Radweg bindet im Südosten des Plangebietes an die Kirchenstraße an, läuft dann mittig von Süden nach Norden durch das Plangebiet und mündet nördlich der Stellplatzanlage direkt auf der Zuwegung zum Sport- und Freizeitgelände. Die großzügig angelegten Sportflächen werden Wochentags und am Wochenende von vielen Oberdinger Bürgern genutzt, die aus Schwaig sowie aus den angrenzenden Ortsteilen stammen. Unter ihnen ist ein hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen auszumachen, die darauf angewiesen sind, die Sportstätten mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß sicher erreichen zu können. Da es Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist, die Verkehrssituation möglichst konfliktfrei zu gestalten und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer entgegenzukommen (also sowohl dem gewerblichen Lastverkehr und den Flughafengästen mit PKW, als

auch dem Freizeitverkehr mit Fußgängern und Radfahrern), spielt der Aspekt der Verkehrssicherheit eine besondere Rolle. Die Trennung der unterschiedlichen Verkehrsträger geht zwar mit einem erhöhten Erschließungsaufwand für die Gemeinde einher, verbessert aber langfristig gesehen – hier ist auch die potenzielle Erweiterung der Freizeitflächen zu bedenken (siehe Kapitel 2) – die Sicherheit. Zudem ergänzt sie das örtliche Fuß- und Radwegenetz.

Nicht außer Acht zu lassen sind die potenziellen Konfliktpunkte zwischen motorisiertem Verkehr und Radfahrern bzw. Fußgängern. Hier sind insbesondere zwei Knotenpunkte zu nennen: Zum einen müssen die Radfahrer aus dem östlichen und südlichen Schwaiger Ortsgebiet die Kirchenstraße kreuzen oder entlangfahren, um auf den neuen Fuß- und Radweg zu gelangen. Zudem kann, wie bereits erwähnt, die Zufahrt zur Stellplatzanlage nicht ohne eine Querung des Fuß- und Radweges gewährleistet werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen (da es sich vor allen Dingen um Langzeitparker handeln wird), dass kein regelmäßiger und stark frequentierter Verkehrsstrom entstehen wird, der verkehrstechnische Regelungen wie Lichtsignalanlagen etc. erforderlich macht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass Stoßzeiten entstehen und mehrmals täglich Shuttlebusse zum Flughafen verkehren. Im Rahmen der Ausführungsplanung sollten daher spezielle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen realisiert werden, wie beispielsweise Überfahrschwellen, besondere Aufpflasterungen, Zebrastrifen oder Warnschildern.

Durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur wenige Vorgaben und Beschränkungen hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken der Gewerbegebiete 1-3 gemacht. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding. Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze – ausgenommen hiervon sind die privaten Grünflächen – auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Für Tiefgaragen gilt die zusätzliche Einschränkung, dass diese nur innerhalb der ausgewiesenen Bauräume erlaubt sind.

## 5.5 Immissionen

Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen zur Emissionskontingentierung ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller BBM, in dem das Geräuschaufkommen der bestehenden gewerblichen Betriebe sowie der zu erwartenden Betriebslärm der Parkplatzanlage im GEe 4 ermittelt wurde. Das Lärmgutachten kommt zu dem Schluss, dass die sich für die einzelnen Betriebe ergebenden Beurteilungspegel teilweise erheblich unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm und den aus der Emissionskontingentierung resultierenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen liegen. Zukünftige Entwicklungen in den Betriebsabläufen sind dadurch ausreichend abgedeckt.

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen und zur Kontrolle der Lärmemissionen werden die durch das Ingenieurbüro ermittelten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für die jeweiligen Teil-Gewerbeflächen (GE 1-3, GEe 4) festgesetzt.

Für die geplante Stellplatzanlage besteht, wie für die Gewerbegebiete 1-3 auch, keine zwingende Notwendigkeit für weiterführende Schallschutzmaßnahmen. Die Gemeinde Oberding ist jedoch im Zuge der Lärmvorsorge und der gegenseitigen Rücksichtnahme bestrebt, die Lärmbelastungen für die Nachbarschaft auf ein Minimum zu beschränken. Aus diesem Grund erfolgt die Zufahrt zum Parkplatz von Norden aus, die schutzwürdigen Bereiche (Wohn- und Mischgebiete) im süd-

lichen Anschluss an den Bebauungsplanumgriff werden dadurch weitgehend von Verkehrslärm freigehalten. Auf dem Weg zum Flughafen kann der Shuttle-Verkehr über die neu zu errichtende Erschließungsstraße Richtung Norden abgewickelt werden, ohne durch den Ortsteil Schwaig zu verlaufen. Eine weitere Lärmminierungsmaßnahme besteht darin, dass die Fahrwege auf dem Betriebsgelände schalltechnisch günstig mit Asphalt oder flachen Natursteinen ausgeführt werden. Materialien wie Kies oder Kopfsteinpflaster sollten nicht verwendet werden. Ein dementsprechender Passus ist in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass sich in den Gewerbegebieten 1-3 neben emittierenden betrieblichen Nutzungen auch Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen (in untergeordnetem Maßstab) etablieren können. Zudem ist der Fluglärm zu berücksichtigen: Die neu entstehenden Gewerbegebiete befinden sich wenige Kilometer vom Flughafen München entfernt. Das Plangebiet ist von den Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung gemäß LEP Bayern 2006 betroffen. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzbereiche 60 - 62 dB (A) (entsprechend LEP 2006 Zone Ci) und 62 - 65 dB (A) (entsprechend LEP 2006 Zone B). Ein geringer Flächenanteil reicht bis in den Lärmschutzbereich 65 - 68 dB (A) (entsprechend LEP 2006 Zone A) herein. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange spielt dieser Bereich jedoch eine untergeordnete Rolle, da nur der nördliche Zipfel der neuen Erschließungsstraße, nicht aber die gewerblichen Bauflächen, davon betroffen sind.

Insbesondere sind Aufenthaltsräume und Büroräume gegen Schallimmissionen zu schützen, indem bei neuen Bauvorhaben Fassadenbauteile mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens 40 dB und Schallschutzfenster vorzusehen sind bzw. ein qualifiziertes Schallschutzgutachten aufzustellen ist, das die Einhaltung der Innenraumpegel gemäß VDI 2719 nachweist.

## 6 Grünordnung

Das Gelände ist in der flachen Landschaft von Norden her weit einsehbar und verfügt über ein nicht unerhebliches Ausmaß. Aufgrund dieser Ortsrandlage sowie der differenzierten Grünflächenausweisungen beinhaltet der Bebauungsplan eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen, die vom Erhalt vorhandener Pflanzstandorte bis zur Festsetzung neuer Pflanzstandorte samt Artenlisten reichen (siehe Festsetzungen unter Punkt 9).

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Schwaiger Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinflusst werden und die Ortsrandeingrünung sichergestellt werden. Zu diesem Zweck wird eine 3 – 5 m breite, im Bereich der Stellplatzanlage sogar 8 m breite Eingrünung des Areals mit heimischen Gehölzen vorgenommen, die der Minderung der Einsehbarkeit und der Gliederung der Landschaft dient. Zur internen Strukturierung des Gebietes werden außerdem bepflanzte Grünstreifen zwischen den einzelnen gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Entlang des Fuß- und Radweges wird – innerhalb der Grünflächen zur Einrahmung der Stellplatzanlage – eine einseitige Baumallee gepflanzt. Auf der nördlichen und östlichen Seite des Weges verläuft innerhalb des Straßenbegleitgrüns zw. innerhalb der privaten Grünfläche eine 20 kV-Leitung, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Aus technischen Gründen wird daher auf die Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume und Sträucher in diesem Bereich verzichtet.

Wenn die Überplanung des nördlich an den Bebauungsplan-Umgriff anschließenden Gebietes angegangen wird (Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen, siehe Kapitel 2), sollten in diesem Zuge auch auf der anderen Seite des Fuß- und Radweges ein Pflanzstreifen und Straßenbäumen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet auch die Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes (schmaler Streifen im nördlichen Anschluss an die Stellplatzanlage). Allerdings kann nur ein geringerer Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umgriff des Bebauungsplans nachgewiesen werden, sodass drei weitere Ausgleichsflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden (siehe Festsetzungen unter Punkt 10).

Auf die Ausführungen des beigefügten Umweltberichts wird verwiesen.

## 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Plan zwingend vorzunehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht, Punkt 6. verwiesen.

Demnach ist das Plangebiet gemäß der Matrix dem Typ A mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 zuzuordnen. Wegen der vorgenommenen Minderungsmaßnahmen verringert sich die Eingriffsschwere. Der Faktor wird daher mit 0,35 im unteren Bereich festgelegt.

Eine Konkretisierung, wo die Ausgleichsflächen nachgewiesen werden und welche Maßnahmen vorzunehmen sind, ist den Festsetzungen 10.2 – 10.13 des Bebauungsplans zu entnehmen.

## 8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Es sind neue Erschließungsanlagen für die Abwasser- und Regenwasserentsorgung sowie für die Strom- und Erdgasversorgung herzustellen. Soweit weit möglich kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

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.



10	Flächenbilanz	
	GE 1	ca. 4.200 qm
	davon Grünfläche	ca. 865 qm
	GE 2	ca. 11.640 qm
	davon Grünfläche	ca. 1.200 qm
	GE 3	ca. 6.170 qm
	davon Grünfläche	ca. 755 qm
	GEe 4 (Stellplatzanlage)	ca. 15.870 qm
	davon Grünfläche	ca. 4.360 qm
	Straßenverkehrsfläche	ca. 4.525 qm
	davon Fuß- und Radweg	ca. 1.460 qm
	<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 42.400 qm</b>

Planfertiger:

München, den 23.9.2009

J. A. Ullrich  
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 30.09.2009

Helmut Lackner  
 (Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

GEMEINDE OBERDING  
LANDKREIS ERDING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 71**  
**„SCHWAIG – KIRCHENSTRASSE / SPORTPLATZ“**

**UMWELTBERICHT**

ZUR PLANFASSUNG VOM 23.03.2007  
08.07.2008  
02.12.2008  
11.05.2009  
29.09.2009

Oberding, den 30.09.2009  
  
.....  
(1. Bürgermeister Lackner)



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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Oberding, in Schwaig ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche mit Stellplätzen für Gäste des Flughafens München auszuweisen. Zudem soll eine neue Erschließungsstraße für das Gebiet gebaut werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,2 ha. Davon sind ca. 1,92 ha für Gewerbeflächen vorgesehen. Die geplante Stellplatzfläche umfasst ca. 1,15 ha. Für die Eingrünung werden ungefähr 0,72 ha private Grünflächen eingeplant; davon können ca. 0,13 ha als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Erschließung des Areals erfolgt über die neu zu bauende Straße im Norden des Geltungsbereiches, welche direkt in die Straße „Am Sportplatz“ bzw. in die „Sandstraße“ einmündet.

Mit der Ausweisung soll die städtebauliche Ordnung in Schwaig im Bereich zwischen der Bebauung entlang der Kr ED 5 und der Bebauung westlich der Dorfen festgelegt werden. Ziel der Gemeinde ist es grundsätzlich, die hiesige Wirtschaft zu unterstützen, besonders hinsichtlich der Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

## **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.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Nr. 14 „München“, der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberding sowie das ABSP für den Landkreis Erding verwendet. 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).

Gemäß Regionalplan liegt Schwaig an der überregionalen Entwicklungsachse zwischen Erding und Freising im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes München.

Im Zuge der seit 11.07.2006 rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Areal bereits als Gewerbegebiet sowie als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **3.1 Räumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsteil von Schwaig. Es wird an der Ostseite von der Kirchenstraße und an der Nordwest- bzw. Südostseite von einer schmalen Sammelstraße begrenzt. Im Nordosten bzw. Südwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Rasenspielfeld und im weiteren Verlauf eine Turnhalle. Das Gelände selbst wird derzeit überwiegend als Grünland bzw. Ackerflä-

che genutzt. Lediglich im nordöstlichen Teil befinden sich ein Anwesen mit Wohnnutzung sowie ein Speditionsbetrieb.

### 3.2 Naturraum, Relief, Boden

Die Fläche liegt in der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“ auf den Schotterterrassen des Erdinger Mooses. Das Gelände ist wie auch in der weiteren Umgebung annähernd eben. Es liegt etwa 440 m ü. NN. Die würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter werden von lehmig-sandigen, kiesigen Deckschichten geringer Mächtigkeit überdeckt. Die Böden auf der Niederterrasse werden aus kalkreichen Sedimenten unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung aufgebaut. Die terrestrische Bodenform ist hier die Parabraunerde aus Schotter mit ihren charakteristischen, oft tiefreichenden Verwitterungszapfen. Der Boden im Planungsareal ist anmoorig und aufgrund der Bewirtschaftung bzw. baulichen Nutzung anthropogen überprägt.

### 3.3 Klima / Luft

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen: die Münchener Ebene gehört zu den strahlungs- und sonnenbegünstigten Lagen im Landkreis, die jedoch eine erhöhte Nebelbildung im Herbst aufweist. Für das Kleinklima des Standortes hat die Fläche keine besondere Bedeutung. Frischluftschneisen oder besondere Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinflusst, da in der Umgebung weite, unbebaute Flächen liegen. Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes sind nicht erforderlich.

### 3.4 Wasser

Die Schotterebene gehört wegen ihres Grundwasserreichtums hydrologisch zu den bedeutendsten Gebieten Bayerns. Das Grundwasser steht, u.a. aufgrund der Absenkung für den Flughafen, voraussichtlich tief genug an, um bei einer Bebauung nicht berührt zu werden. Aufgrund des Schotterkörpers im Untergrund ist der Boden für eine Versickerung geeignet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 180 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Dorfen. Ihr Lauf ist als überregional bedeutsam unter der Nr. 7637B2.01 biotopkartiert. Teilbestände sind nach Art 13 d BayNatSchG geschützt. Zu den bedeutenden Arten gehören z.B. das Blaukehlchen, der Feld-Grashüpfer sowie das Fluss-Greiskraut. Wasserschutzgebiete sind laut Regionalplan nicht betroffen.

### 3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich sowohl innerhalb des Umgriffes als auch angrenzend nur Bereiche mit geringer Bedeutung, da die Flächen entweder landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen oder bereits bebaut sind und z.T. gewerblich genutzt werden. Als erhaltenswerter Gehölzbestand lassen sich im wesentlichen die eingewachsene Feldhecke an der Nordwestgrenze der Spedition nennen sowie die im Plan markierten Einzelbäume. Die meisten Bestandsgehölze sind Fichten und damit nicht als naturschutzfachlich wertvoll einzustufen. Es werden demzufolge keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

### 3.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Umgebung stellt sich relativ heterogen dar: In Richtung Süden eröffnet sich der Blick auf die mit viel Grün strukturierte Wohnbebauung von Schwaig, in Richtung (Nord-)Osten befinden sich weite Landwirtschaftsflächen sowie der von landschaftsbildprägenden Gehölzen begleitete

Flusslauf der Dorfen während in Richtung Nordwesten trotz vorhandener Grünstrukturen der Blick auf die großen Hallen des Gewerbegebietes Schwaig gelenkt wird. Besondere kulturhistorische Elemente sind nicht vorhanden. Vom Planungsareal besteht eine Sichtbeziehung zum historischen Kirchturm von Schwaig. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für Erholung.

### 3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Bedeutende Sach- oder Kulturgüter gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

Der Großteil des Bebauungsplangebietes (südlicher Bereich) liegt innerhalb des Lärmschutzbereiches 60 dB (A). Ein kleinerer, nördlicher Plangebietsabschnitt befindet sich innerhalb des Lärmschutzbereiches 62 dB (A) (entsprechend LEP 2006 Zone B). Ein geringer Flächenanteil reicht bis in den Lärmschutzbereich 65 dB (A) (entsprechend LEP 2006 Zone A) herein. Des Weiteren kommt es zu Immissionen durch die bestehenden Gewerbebetriebe (Fa. Aicher und Bauhof der FMG). An der Ostgrenze verläuft von Nord nach Süd eine oberirdische Stromleitung, was bei Neupflanzungen zu berücksichtigen ist.

## 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind kaum Maßnahmen zur Regulierung des Geländes erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung des Areals bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie relativ großflächige Versiegelung bzw. eine hohe Nutzungsintensität mit sich. Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen anzunehmen, da weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Frischluftschneisen verbaut werden. Einflüsse auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Dorfen verläuft weit genug entfernt, um nicht von Umweltauswirkungen betroffen zu sein. Da die Bedeutung der Fläche selbst für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut vor allem durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Es sind zwar keine herausragenden Strukturen vorhanden, jedoch ist das Gelände besonders von Norden her weit einsehbar und es nimmt eine relativ große Fläche ein. Der westliche Teil wird zwar nicht bebaut, jedoch sind die abgestellten Autos, zumindest in den ersten Jahren, auch als Fremdkörper in der Landschaft wahrnehmbar.

### Lärm

Zur Untersuchung und Bewertung der von dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung, auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Betriebe im GE 2 bzw. der noch unbebauten Gewerbeflächen im Umgriff des BP Nr. 24, wurde von Müller BBM ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Nr. M73 433/1, 30.11.2007). Infolgedessen wurden für die gewerblichen Teilflächen des BP Nr. 71 nach DIN 45691 Emissionskontingente entwickelt, die zum einen das Betriebslärmaufkommen der Fa. Aicher und des Bauhofs der FMG sowie das zu erwartende Aufkommen der Parkplatzanlage ausreichend abbilden und darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten offen lassen, ohne die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Wohnbebauung im Süden) zu überschreiten. Die Emissionskontingente werden im BP festgesetzt. Insgesamt liegen die Beurteilungspegel z.T. erheblich unterhalb der gesetzlichen Anforderungen, d.h. künftige Schwankungen in den Betriebsabläufen werden ausreichend abgedeckt. Damit besteht für die geplante Parkplatzanlage kein Zwang für weitere

Schallschutzmaßnahmen. Es ist zu beachten, dass aufgrund des hohen Fluglärms auch Maßnahmen zum Schutz der Betriebsleiterwohnungen innerhalb des BP-Geltungsbereiches eingesetzt werden.

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

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

- Ausweisung des Gewerbegebietes in einem naturschutzfachlich wenig wertvollen Gebiet
- Beschränkung der Nutzungsarten für das Gewerbegebiet
- keine Überdachung des Parkplatzbereiches
- Anlage einer 2,5 m - 7 m breiten Eingrünung des Areals mit heimischen Gehölzen zur Minderung der Einsehbarkeit, Schaffung von Lebensraum und Gliederung der Landschaft
- Erhalt der Feldhecke im Nordwesten der Spedition
- Festsetzung von bepflanzten Grünstreifen zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken
- Durchgrünung der Stellplatzflächen mit Bäumen
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone
- Verbot durchgehender Zaunfundamente und Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze
- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Teilbereiche des BP zum Schutz der nahen Wohnbebauung sowie Festsetzungen zum baulichen Schallschutz innerhalb der GE-Bereiche.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)**

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Gewerbegebiet ausgewiesen wird und damit eine entsprechende Größe hat, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ist das Areal nach Gewerbefläche (Ostseite), Stellplatzfläche (Westseite) und neuer Straße zu unterteilen:

Für die künftig gewerblich genutzte Fläche ist die maximale GRZ mit 0,55 angegeben, wobei eine Überschreitung bis 0,8 möglich ist. Damit erfolgt eine Zuordnung in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu bezeichnen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,3 und 0,6. Da die Minderungsmaßnahmen relativ breit gefächert sind, wird ein Faktor im unteren Bereich von 0,35 als angemessen gesehen. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die vorhandene Bebauung (entspricht im wesentlichen GE 2) sowie die Randeingrünung ab 5 m Breite vom Umgriff östlich der Straße in Abzug zu bringen, d.h. es verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 1,045 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,35 berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.660 qm.

Der für Stellplätze vorgesehene Bereich umfasst ohne Eingrünung ca. 1,15 ha. Aufgrund der doch sehr geringen zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, u.a. durch minimale

Versiegelung, gute Ein- und Durchgrünung) wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angesetzt, woraus sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.900 ha errechnet.

Für die neue Straße werden ca. 0,267 ha Landwirtschaftsfläche komplett versiegelt. Deshalb ist für diesen Bereich ein Faktor im oberen Bereich mit 0,5 anzusetzen. Der Ausgleichsbedarf für die Teilfläche beträgt demnach ca. 1.330 ha.

Insgesamt werden also 7.890 qm Ausgleichsfläche benötigt, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes erbracht werden:

Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Nordseite des Eingriffsbebauungsplanes und umfasst 1.285 qm. Das Gelände ist relativ eben und wird derzeit, ebenso wie die umliegenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Pflanzung von Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation (Erlen-Eschen-Auwald im Übergang zum Kalkflachmoor). Die Abstandsflächen bzw. die Bereiche zwischen den Pflanzungen werden zur Erzielung einer höheren biologischen Diversität mit einer artenreichen Grünlandmischung angesät und extensiv gepflegt. Sie sind demnach zweimal im Jahr im Juni und September zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Durch die Maßnahmen wird neuer Lebensraum geschaffen und zur Raumbildung in der Landschaft beigetragen.

Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf der ca. 3.550 qm umfassenden Teilfläche von Fl.Nr. 5783 Gemarkung Oberding. Die relativ ebene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt ca. 1,5 km nördlich von Schwaig, westlich einer Hofstelle. Sie wird im Osten von der Kirchenstraße begrenzt, an den anderen Seiten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Zur ökologischen Aufwertung werden im östlichen Teil Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten gepflanzt und die Fläche als artenreiches Grünland angesät, welches extensiv zu pflegen ist. Ziel ist die Entwicklung einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle. Im westlichen Teil soll ein Feldgehölz gepflanzt werden, welches sich in der Artenzusammensetzung an den hier gebietstypischen Lohwaldstücken mit Eiche und Hainbuche sowie verschiedenen Sträuchern anlehnt. Die Randbereiche werden ebenfalls als extensives Grünland gepflegt – sie sind in den ersten 4 Jahren zweimal jährlich jeweils im Juni und September zu mähen, ab dem 5. Jahr ist eine Mahd im Herbst ausreichend. Das Mahdgut ist jedoch immer abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf einer ca. 1.225 qm umfassenden Teilfläche im Süden von Fl.Nr. 4816 Gemarkung Oberding. Das ebene Grundstück liegt im Naturschutzgebiet „Oberdingermoos“ und wird derzeit im betreffenden Bereich als Intensivgrünland genutzt. Die verbleibende Fläche ist flächig mit Holunder und Weiden sowie einzelnen Birken bewachsen. An der Nordostgrenze verläuft ein Feldweg, im Süden ein trockener Graben. Im Westen grenzt weitere Wildwuchsfläche an, während das Grundstück östlich als Intensivgrünland genutzt wird. Zur ökologischen Aufwertung wird die Fläche umgebrochen und mit einer autochthonen Mischung für Frischwiese mit Kräutern angesät. Es wird eine extensive Pflege analog Ausgleichsfläche 2 festgesetzt.

Ausgleichsfläche 4 befindet sich auf einer ca. 1.500 qm umfassenden Teilfläche im Norden von Fl.Nr. 1380 Gemarkung Oberding. Das Grundstück liegt ebenfalls im Naturschutzgebiet „Oberdingermoos“ und wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Lediglich an der

(Nord)Ostgrenze ragen Gehölze (Birken, Holunder, Weiden, Faulbaum) aus dem dort befindlichen Bestand in die Fläche. Im Südwesten grenzt ein Kiesweg und im weiteren Verlauf Birken-Bruchwald an, im Westen liegen weitere Grünlandflächen. Zur ökologischen Aufwertung wird die Fläche, ausgenommen die Bereiche mit Gehölzbestand, umgebrochen und mit einer autochthonen Mischung für Frischwiese mit Kräutern angesät. Es wird eine extensive Pflege analog Ausgleichsfläche 2 festgesetzt.

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

Bei Durchführung des Vorhabens wird v.a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt sowie Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Jedoch ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum derzeit eher gering. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. In einigen Bereichen wird das Gebiet sogar ökologisch aufgewertet – so wird mit der Eingrünung / Ausgleichsfläche eine Zäsur geschaffen, die positive Wirkung auf das Landschaftsbild hat. Des Weiteren werden drei, insgesamt entsprechend große, externe Ausgleichsflächen festgesetzt, welche durch Aufwertungsmaßnahmen die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöhen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaft eingegriffen, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings ist dann eine verminderte wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit die Folge.

Der vorgesehene Standort ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet genehmigt worden – eine Alternativenprüfung ist somit nicht mehr erforderlich. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig – Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Zur Untersuchung der Auswirkungen durch Lärm bzw. zur Festlegung entsprechender Emissionskontingente wurde von Müller BBM ein entsprechendes Gutachten vorgelegt (Nr. M73 433/1, 30.11.2007). Weitere Gutachten oder andere Voruntersuchungen sind bisher für nicht erforderlich gehalten worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Da mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf das Monitoring verzichtet werden. Die zuständigen Stellen werden trotzdem prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsflächen wie angegeben umgesetzt werden.

#### **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Es ist geplant, im nordwestlichen Ortsteil von Schwaig auf der Grundlage der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein ca. 4,2 ha umfassendes Gewerbegebiet auszuweisen. Es sollen so-



wohl bestehende Betriebsareale gesichert als auch neue Betriebsansiedlungen sowie eine größere Stellplatzfläche für Flugurlauber ermöglicht werden. Die Ausweisung liegt in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung. Sie wird durch eine gute Eingrünung an allen Seiten in die Umgebung eingebunden, so dass die Landschaftsbildbeeinträchtigung gemindert wird. Des weiteren wird zur besseren ökologischen Verträglichkeit die Versiegelung minimiert und eine Durchgrünung der Grundstücke untereinander festgesetzt. Trotz dieser Maßnahmen bedeutet das Vorhaben einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb und außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Sie entsprechen der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellen aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden – soweit erforderlich – in der Planung berücksichtigt und gegebenenfalls ergänzt.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>			
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <u>GE</u>
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebietes betragen.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe UB
<b>3. Schutzgut Boden</b>			
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe UB
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe UB
<b>5. Schutzgut Luft / Klima</b>			
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	<b>Einbindung in die Landschaft</b> Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe UB

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!