

Gemeinde  
**Oberding**  
VG Oberding, Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 60  
Schwaig Süd III

03.12.2013  
24.02.2014



Landschaftsplanung:  
Landschaftsarchitekt  
Max Bauer  
85457 Wörth

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60  
80335 München

PV

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 5227/2 T, 5227/4 T, 5227/5 T und 5227/9 der Gemarkung Oberding.

## 1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Oberding hat in der Sitzung am 20.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 Schwaig Süd III neu gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss war neu zu fassen, da der erste Aufstellungsbeschluss einige Jahre zurücklag, das geplante Mischgebiet nun nicht mehr realisiert werden soll und die Planungen für dieses Baugebiet erst jetzt konkret weiter verfolgt werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnungsplanung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Max Bauer, Wörth, bearbeitet.

## 2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt im Süden von Schwaig, westlich der Kreisstraße ED 5. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Gebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Weiter im Westen, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich der Flusslauf der Dorfen mit hang- und gewässerbegleitenden Grünstrukturen. Im Nord-Westen liegt eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist. Östlich der ED 5 schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Süden, etwa in der Mitte zwischen den Ortsteilen Oberding und Schwaig, befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Tierkörperverwertungsanstalt.

Das Gelände ist annähernd eben und wird zurzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden.

Die Haupteerschließung erfolgt von der ED 5. Südlich des Gebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg in Richtung Westen. Auf Höhe der geplanten Erschließung des Gebiets verläuft die Kreisstraße in freier Strecke. Das bedeutet, dass eine Anbauverbotszone von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. An dieser Stelle sorgt eine Grüninsel in der Straße für eine Reduktion der Geschwindigkeit am Ortseingang zu Schwaig.

## 3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Diese sieht die Fläche im vorliegenden Umfang als WA –Allgemeines Wohngebiet vor. Nach Westen, zur freien Landschaft und zu Dörfern hin, sieht der Flächennutzungsplanentwurf eine Grünfläche vor.

Das Plangebiet liegt sowohl nach der Karte der geltenden Lärmschutzbereiche des Flughafens München, als auch nach dem Entwurf der neuen Lärmschutzzonen in dem Bereich Ca. Somit ist nach gültigem Regionalplan mit einer Belastung zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A) zu rechnen.

Aufgrund der Tatsache, daß mögliche Baulücken oder Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerorts einer stärkeren Lärmbelastung durch die Nähe zum Flughafen unterliegen, stellt die vorhandene Fläche eine der wenigen städtebaulich verträglichen Flächen – bereits vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite – im Ortsteil Schwaig dar, die einer geringeren Lärmbelastung ausgesetzt ist.

Die Erstellung eines Umweltberichts und die Abarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung sind Bestandteil der Planung.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in der Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

#### 4 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bauflächen am Südrand des Ortes wie auf der Ostseite der Kreisstraße zu arrondieren.

Wegen der Lage am Ortsrand bzw. am Übergang zur freien Landschaft kommt den Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen zur Gestaltung des neuen Ortsrands, Durchgrünung und Gliederung des Misch- und Wohngebietes besondere Bedeutung zu. Mit der im Westen geplanten Ausgleichsfläche wird ein Bereich für die ortsnahe Erholung entstehen.

#### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 1,6 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Nettobauland WA	ca. 1,28 ha
Verkehrerschließung (incl. Straßenbegleitgrün)	<u>+ ca. 0,25 ha</u>
Ausgleichsfläche	ca. 0,14 ha
Umgriff	ca. 1,67 ha.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche in Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen in Verbindung mit der Wandhöhe der Gebäude bzw. der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden.

Im Baugebiet ist die Realisierung von 7 Doppelhäusern, 9 Einzelhäusern und einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

##### 5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die gegebene landschaftliche Situation (Eingrünung) wie auf die Kreisstraße mit ihren Emissionen.

Die östliche Hauszeile parallel zur Kreisstraße ist unter Einhaltung der Anbauverbotszone von 15 m so konzipiert, dass die langen schmalen Baukörper eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach Süd-Westen ermöglichen, während zur Straße hin Nebenräume- und Erschließungszonen einen Puffer zur belärmten Straße bilden. Unabhängig davon ist aufgrund des vorliegenden Schallschutzgutachtens

entlang der Straßenbegrenzungslinie an der ED 5 die Errichtung einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Mittelzone des Baugebiets ist durch Doppelhausbebauung, von Osten und Westen her erschlossen, geprägt, im Süden ist auch ein Mehrfamilienhaus denkbar, während zum östlichen Ortsrand hin wiederum die nach Südwesten orientierten Gärten mit den Traufseiten der Gebäude den Ortsrandabschluss bilden. Dem vorgelagert ist dann noch die Grünzone mit Ausgleichsflächen, die das Baugebiet in die Landschaft einbinden. Zur Straße prägt eine durchgehende Baumallee den Ortseingang.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen eine städtebauliche Ordnung gewährleisten und die Einbindung des Planungsgebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Es werden Aussagen getroffen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Dachgestaltung, zur Veränderung des natürlichen Geländes sowie zu den Einfriedungen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, bzw. den Bebauungsplänen die dieser Bebauung zugrunde liegen. Die gewählten Dachneigungen korrespondieren mit den Wandhöhen und lassen so Gestaltungsspielräume zu, entsprechend ist die Art und Zulässigkeit der Dachaufbauten und Materialien darauf abgestimmt. Dies trifft auch auf die Aussagen zu den Nebengebäuden zu, daß nämlich unter Einhaltung einer städtebaulichen Grundordnung trotzdem Spielräume für eine bauliche Gestaltung im Detail möglich sind.

Ordnung, Gliederung und Ortsrandgestaltung des Baugebiets sollen insbesondere durch Maßnahmen der Grünordnung erreicht werden. Großzügige Grünbereiche im Süden und insbesondere im Westen zur freien Landschaft hin sollen eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild bewirken bzw. angrenzende Nutzungen wirkungsvoll abschirmen.

## 6 Verkehr und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine Stichstraße mit Erschließungsring von der ED 5. Die entlang der ED 5 zu beachtende Anbauverbotszone mit 15 m Tiefe von der OD-Grenze aus wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für Fußgänger ist eine kurze Verbindung in der Mitte des Baugebiets vorgesehen.

Garagen und Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig; Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünstreifen.

An der ED 5 befindet sich eine Bushaltestelle ohne eigene Busbucht aber mit Wartehäuschen, so dass die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

## 7 Immissionen und Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden aufgrund der Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben; zum einen eine umfassende schalltechnische Betrachtung folgender Emittenten:

- Flughafen München II
- Kreisstraße ED 5 (Oberdinger Straße)
- Kraus-Maffei-Automation AG
- Tierverwertungsanstalt Berndt GmbH

Diese wurden im Schallschutztechnischen Gutachten des C. Hentschel Consult Ing. GmbH vom 11.02.2013 einer Betrachtung und Bewertung unterzogen, die Ergebnisse, soweit relevant, in die Festsetzungen eingearbeitet. Weiterhin wurde in Hinblick auf die Tierverwertungsanstalt eine Immissionsprognose Geruch durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Dezember 2012 erstellt.

Zusammenfassend kann hinsichtlich der schalltechnischen Betrachtung festgestellt werden, dass hinsichtlich des einwirkenden Fluglärms des Flughafen Münchens im Lärmschutzbereich Ca, die Festlegung eines Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile und der Schallschutzklasse III für die Fenster erforderlich ist.

Hinsichtlich des Straßenverkehrs wird zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 3,5 entlang der ED 5 erforderlich, kombiniert mit passiven Maßnahmen (Grundrissorientierung, Laubengang, Wintergarten, Schallschutzfenster) für die exponierten Dachgeschoße am nördlichen und südlichen Ende der östlichen Hauszeile.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist festzustellen, dass hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden und auch bei möglichen Erweiterungen keine nennenswerten Überschreitungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Immissionsprognose Geruch ist ebenfalls festzuhalten, dass von der Tierkörperverwertungsanstalt keine nennenswerten Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten sind.

8 Denkmalschutz

Der Gemeinde Oberding sind keine vorhandenen Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Da jedoch im gesamten Gemeindegebiet vor- und frühgeschichtliche Siedlungsspuren zu finden sind, ist dies auch an dieser Stelle nicht völlig ausgeschlossen.

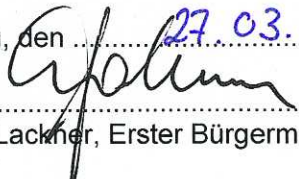
9 Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus vier Grundstücken bzw. Teilgrundstücken. Für die Realisierung der Planung ist eine Verschmelzung einzelner Teilgrundstücke notwendig.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands Moosrain. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalisationssystem des AZV Erdinger Moos. Die übrigen Versorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem Bedarf entsprechend erweitert. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Eine flächige Versickerung ist insbesondere in den privaten Randeingrünungen möglich.

Gemeinde:

Oberding, den 27.03.2014  
  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)