

**GEMEINDE  
LANDKREIS**

**OBERDING  
ERDING**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 62  
„SCHWAIG – HALLBERGMOOSER STRASSE III“**

**PLANFERTIGER**



**MAX BAUER**  
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3  
85457 WÖRTH  
TEL 08123 / 2363, FAX 08123 / 4941  
E-MAIL info@labauer.de

BEARB.: ad

**PLANDATUM**

**26.08.2008  
09.02.2009  
05.06.2009  
11.11.2009  
09.02.2010**

## **BEGRÜNDUNG**

Inhalt

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Planungsanlass und Verfahren                 |
| 2  | Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes |
| 3  | Planungsrechtliche Situation                 |
| 4  | Planungsziele                                |
| 5  | Planungsinhalt                               |
| 6  | Grünordnung                                  |
| 7  | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung      |
| 8  | Immissionsschutz                             |
| 9  | Bodenordnende Maßnahmen                      |
| 10 | Erschließung, Ver- und Entsorgung            |
| 11 | Flächenbilanz                                |

Umweltbericht

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Oberding hat in der Sitzung vom 05.08.2008 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) beschlossen. Er erhält die Nr. 62 und die Bezeichnung „Schwaig - Hallbergmooser Straße III“.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 5366 sowie geringe Teile der Flurstücke 5325/1 und 5325/10 in der Gemarkung Oberding.

Anlass für die Planung ist die Anfrage des Eigentümers nach Erweiterung seiner bereits bestehenden im Norden angrenzenden Stellplatzanlage. Wenn diese erfolgt, so ist insbesondere auch die Nutzung der zwischenliegenden Fläche festzulegen, um eventuell entstehende Immissionskonflikte mit der im Osten angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung auszuschließen.

Mit der Ausarbeitung der Planung inklusive Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wurde das Büro Max Bauer aus Wörth beauftragt. Mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wurde das Ing.-Büro Steger und Partner beauftragt.

## 2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das ca. 5.420 qm umfassende Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schwaig, ca. 80 m südlich der Hallbergmooser Straße.

An die zu überplanende Fläche grenzt im Norden eine bestehende Stellplatzanlage. Im Nordosten verläuft ein Fuß- und Radweg. Nördlich dieses Weges befindet sich ein Hotel, das jedoch aufgrund einer gut eingewachsenen Eingrünung visuell kaum wahrgenommen wird. Östlich schließt Bebauung an, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt wird. Im Süden und Westen erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft.

Die Fläche innerhalb des Umgriffes ist eine Wiese, auf der bereits teilweise Pkw abgestellt werden. An der westlichen Grenze von Fl.Nr. 5366 befindet sich ein Gehölzriegel. Das Gelände fällt leicht nach Südwesten. Insgesamt fügt es sich in das für das Erdinger Moos typische Landschaftsbild ein.

Das Planungsareal befindet sich gemäß Regionalplan München vom April 2007 innerhalb der Fluglärmszone B. Nähere Erläuterungen dazu sind dem Punkt 8 der Begründung zu entnehmen.

## 3. Planungsrechtliche Situation

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Oberding aus dem Jahr 1994 ist der überplante Bereich bereits als Gewerbefläche dargestellt worden. Die im FNP ausgewiesene Grünfläche im Westen und im Süden wird in den Bebauungsplan übernommen, jedoch entfällt die in der 2. Änderung des FNP vorgesehene Einbeziehung einer Teilfläche von Fl.Nr. 5370 auf Wunsch des Eigentümers. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt. Um die Planung realisieren zu können, ist schon im Vorfeld ein technisches Gutachten zur Immissionssituation erforderlich, welches bereits beauftragt und erstellt wurde.



#### **4. Planungsziele**

Die Gemeinde entwickelt auf der Grundlage der rechtswirksamen Fassung des FNP die neu zu erschließenden Flächen als Gewerbegebiete. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung gewerblicher Flächen im Gemeindegebiet.

Der Ortsteil Schwaig befindet sich in der Nähe des Flughafens München, d.h. hier ist im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet die Nachfrage sowohl nach Gewerbeflächen als auch für Stellplatzanlagen, die Flughafengästen Dauerparkmöglichkeiten anbieten, relativ hoch.

#### **5. Planungsinhalt**

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Es unterteilt sich in 2 Bereiche:

Im Bereich des GEe1 wird die gewerbliche Nutzung als „Flughafen-Parkservice“ festgesetzt, d.h. hier sind ausschließlich Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Es entstehen ca. 100 Stellplätze. Um die genannte Nutzung sicherzustellen, werden für das Areal keine Baugrenzen festgesetzt, sondern lediglich Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen.

Im GEe2 sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig. Dies begründet sich darin, dass die Fläche zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung von der Stellplatzanlage dienen soll und deshalb keine zusätzlichen Schallemissionen erwünscht sind. Ausnahmsweise zulässig sind auch Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen etc.

##### 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 für das GEe2 durch die in den Plan eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Sie sind relativ großzügig gehalten, um den potentiellen Investoren eine hohe Flexibilität bezüglich der Anordnung der Baukörper zu ermöglichen. Eine flächenhafte Bebauung des Areals wird durch die Beschränkung der GRZ auf 0,5 verhindert. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 beschriebenen Anlagen bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8 überschritten werden.

Eine Regelung für die Geschosshöhe der Baukörper ist nicht erforderlich, da die maximal zulässige Wandhöhe auf 7,5 m beschränkt wird. So wird auch hier eine flexible Gestaltung ermöglicht. In Kombination mit den ebenfalls festgesetzten maximalen Firsthöhen entstehen trotz unterschiedlicher Dachformen annähernd einheitliche Gebäudehöhen.

Für den Bereich der Stellplatzanlage (GEe1) wird kein Baufenster und damit auch keine GRZ definiert, da das Areal nicht im Sinne des § 19 (2) BauNVO bebaut wird.



### 5.3 Bauliche Gestaltung

Ziel des Bebauungsplans ist, innerhalb der Baugrenzen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Deshalb beschränkt sich die Planung auf ein Minimum an gestalterischen Festsetzungen.

Die einheitliche Kubatur der Gebäudekörper wird durch die bereits beschriebene Begrenzung der Gebäudehöhen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe bezogen auf das natürliche ebene Gelände südlich des Weges sichergestellt. So wird der umgebende Landschaftsraum am wenigsten beeinträchtigt und die Bauhöhenbeschränkungen gem. Luftverkehrsgesetz werden eingehalten. Die Festsetzung 5.5, die Abgrabungen bzw. Auffüllungen des natürlichen Geländes stark einschränkt, trägt ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbildes bei.

Innerhalb des Gebietes wird durch die Restriktionen bezüglich Werbeanlagen sowie der Unzulässigkeit reflektierender Fassaden- bzw. Dachmaterialien ein homogenes Erscheinungsbild gefördert. Bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen, so dass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht. Es sind unterschiedliche Dachformen zulässig, jedoch erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Neigung auf 10° - 30°.

### 5.4 Verkehr, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung der beiden Gewerbeflächen erfolgt über die Hallbergmooser Straße. Das GEE1 kann über die bestehende Erschließungsstraße angefahren werden – die Zufahrt zur Stellplatzanlage ist im Nordosten vorgesehen. Für die Erschließung und die Gewährleistung der Feuerwehrbefahrbarkeit des GEE2 muss der vorhandene öffentliche Rad- und Fußweg in südliche Richtung auf 5 m Gesamtbreite verbreitert werden. Eine Beeinträchtigung der Fußgänger bzw. Radfahrer ist nicht zu befürchten, da der vorhandene Weg bereits in die Erschließungsstraße, über die der bestehende Parkplatz angefahren wird, übergeht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass kein regelmäßiger und stark frequentierter Verkehrsstrom entstehen wird, da die künftigen Nutzer v.a. Langzeitparker sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur wenige Vorgaben hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen gemacht, da sich diese nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberding zu richten haben. Grundsätzlich sind sie auf der gesamten Grundstücksfläche, jedoch nicht in den privaten Grünflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauräume zulässig. Als Beitrag zur Sicherung der Ressource Grundwasser wird die Versiegelung minimiert, d.h. die Stellflächen werden komplett wasserdurchlässig befestigt. Die Fahrflächen haben eine Breite von ca. 6,0 Metern, um gefahrloses Rangieren zu ermöglichen. Die Stellplätze sind mit 2,5 x 5,0 Meter berechnet.

## **6. Grünordnung**

Das Gelände grenzt zwar im Norden und Osten an bereits bestehende Bebauung bzw. eine Stellplatzanlage, jedoch ist es von Süden her aufgrund der ebenen Landschaft relativ weit einsehbar. Etwa 100 m westlich erhebt sich der Lärmschutzwall des Flughafens. Aufgrund der Ortsrandlage sowie auch zum (visuellen) Schutz der benachbarten Wohnbebauung wurden an den exponierten Seiten ca. 5 bis 10 m breite Grünstreifen eingepplant, die dicht mit heimischen



Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. So wird zum einen die Einsehbarkeit gemindert und zum anderen die Gliederung der Landschaft gestärkt. Zur internen Strukturierung werden zudem bepflanzte Grünstreifen bzw. Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Letztere tragen auch zur Staubbindung sowie zu einer geminderten Aufheizung der Stellplatzflächen bei. An den Zufahrten sind ausreichend bemessene Sichtdreiecke von einer Bepflanzung freizuhalten. Baumpflanzungen mit einem Kronenansatz von 3,0 m Höhe sind jedoch zulässig.

## **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 Bebauungsplan zwingend anzuwenden.

Die ausführliche Berechnung der Flächen auf der Basis des Umweltbestandes sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Demnach ergibt sich für das GEe1 eine Eingriffsfläche von ca. 2.540 qm. Der Faktor wird mit 0,2 festgelegt. Somit berechnet sich hier ein Ausgleichsflächenbedarf von 508 qm. Das GEe2 inklusive Straßenverbreiterung umfasst eine Eingriffsfläche von ca. 1.405 qm. Der Faktor wird hier aufgrund des höheren Nutzungsgrades mit 0,35 festgelegt. Es berechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 492 qm. Insgesamt sind also ca. 1.000 qm Ausgleichsflächen erforderlich, von denen 535 qm innerhalb des Bebauungsplans erbracht werden. Die externe Ausgleichsfläche mit 465 qm wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 3201 Gemarkung Oberding erbracht.

## **8. Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde bzgl. Der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3333/B1/hu vom 12.12.2008 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Gewerbegebiet wird gemäß §1(4) Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt. Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten im Dorfgebiet östlich des Geltungsbereiches das Zusammenwirken mit bereits bestehender gewerblicher Geräuschvorbelastung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die gewerblich genutzten Flächen festgelegt, deren Einhaltung beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft werden und umgesetzt als Immissionskontingente in die entsprechende Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden können.



Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung nach Osten bzw. Nordosten eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Betriebe die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in Richtung Süden und Westen zu orientieren. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche GEe1 als Parkplatz für einen Flughafen-Parkservice-Betrieb ist an der westlichen Baugrenze der Fläche GEe2 mit Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für Gewerbegebiete zu rechnen. Aus diesem Grund werden auf der Fläche GEe2 bei Wohnungen für Betriebsleiter, Hausmeister etc. in Fassaden mit Sichtverbindung zur Fläche GEe1 keine Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmer zugelassen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der Lage in Fluglärmmzone B gemäß Regionalplan München vom April 2007.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern oder anderen Flächen ist auf den Grundstücken, z.B. über die Pflanzflächen, zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu erstellen.

## 11. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.421 qm</b>
GEe1	3.160 qm
Davon Grünfläche	968 qm
GEe2	1.536 qm
Davon Grünfläche	313 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	190 qm

Begründung

BP Nr. 62 „Schwaig - Hallbergmooser Straße III“, Gemeinde Oberding

---

Ausgleichsfläche innerhalb des Eingriffs-BPs 535 qm

-----  
Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffs-BPs 465 qm

Oberding, 23.03.2010



Lackner  
1. Bürgermeister