

Gemeinde

Oberding

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 43.2

„Sondergebiet für unmittelbar
flughafenbedingtes Gewerbe“
Schwaig-Eichenstraße

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-58

Bearb.: Gri/Gra/Ri

Grünordnungsplanung

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Verkehrsplanung

Ing. Büro Tress & Partner
Gartenstraße 15
85354 Freising

Plandatum

19.04.2005

Begründung

Inhalt

1	Anlass und Verfahren
2	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Planungsinhalt
6	Auswirkungen der Planung
7	Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 5325/14 T, 5434/10 T, 5434/14 T, 5437/3, 5437/5, 5437/6, 5437/7, 5437/12, 5438, 5439, 5440, 5441, 5443/2 T, 5443T, 5444/1, 5446/3, 5448, 5469/2, 5469/3, 5469/4, 5469/6T, 5469/7T, 5469/8T, 5469/9T 5469/14, 5469/15, 5469/16, 5469/17 und 5470 T der Gemarkung Oberding.

1 Anlass und Verfahren

Der Gemeinderat Oberding hat am 17.04.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43.2 – Sondergebiet Schwaig-Eichenstraße /2. Abschnitt weiterzubetreiben. Für das Bauquartier SO 5 (frühere Bezeichnung SO 4 und SO 5) gab es ein konkretes Bauvorhaben, das in der vorliegenden Planung Berücksichtigung findet.

Die Gemeinde schafft ein weiteres Angebot an gewerblich genutzten Bauflächen. Die Flächen sollen ausschließlich für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans umfasst ca. 12,9 ha. Es liegt östlich der ED 5 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Schwaig Nord und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Sandstraße. Auf die Lage des künftigen S-Bahn-Haltepunkts Schwaig und den Verlauf der geplanten Bahntrasse (S-Bahn-Ringschluss) wird hingewiesen. Das Gelände ist nahezu eben und weist eine mittlere Höhe von 446 m über NN auf. Es existieren in der ansonsten ausgeräumten Flur noch einzelne Lohwaldbestände; eine Lohwaldparzelle, geschützter Landschaftsbestandteil, wird in das Planungsgebiet einbezogen.

Eine markante Geländezäsur ist das Dammbauwerk im Zuge der Kreisstraße ED 5, im Kreuzungsbereich mit der Staatsstraße St 2084. Seine Anpassungsfähigkeit an die geplanten Verkehrsausbaumaßnahmen ist gegeben. Vorgesehen wird langfristig auch eine Verbindung des Gewerbegebiets Schwaig Nord und Schwaig-Eichenstraße im S-Bahn-nahen Bereich, und zwar für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge. Hierzu wäre dann eine Modifizierung des Brückenbauwerks im Zuge der Kreisstraße ED 5 erforderlich.

Die Entfernung des Planungsgebiets von den beiden östlichen Startbahnköpfen beträgt ca. 1.600 bzw. 1.900 m. Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im Bereich der Lärmschutzzone B (67 dB(A) – 72 dB(A)) des Flughafens München (Abgrenzung und Angabe der Dauerschallpegel entsprechend der gültigen Darstellung des Regionalplans). Ebenso berührt ist das Planungsgebiet von den Bauhöhenbeschränkungen des Flughafens München gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG § 12(3)).

Das Planungsgebiet ist inzwischen bebaut. Das Bauquartier SO 4 (frühere Bezeichnung SO 6) ist inzwischen auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs zur Gänze mit einem Logistikgebäude bebaut; ebenso das Bauquartier SO 5.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Dabei handelt es sich um die Siedlungsentwicklung im Umfeld des geplanten S-Bahn-Haltepunkts Schwaig, der im Zusammenhang mit dem S-Bahn-Ringschluss steht (siehe RP Karte 2 - Siedlung und Versorgung, 04.12.2001). Wegen der Nähe zum Verkehrsflughafen München kommen nur Gewerbegebiete, Industriegebiete und gewerblich orientierte Sondergebiete in Betracht.

Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auch auf das Landesentwicklungsprogramm (Siedlungswesen, B II, Begründung), wonach „unmittelbar flughafenbedingte Gewerbebetriebe“ nicht dem Harmonisierungsgebot (Gleichzeitigkeit der Ausweisung von gewerblichen Siedlungsflächen und Wohnsiedlungsflächen) unterliegen, da „die Ausweisungen von Wohnbauland häufig wegen der Lärmschutzbereiche auf Schwierigkeiten stoßen“.

Die Gemeinde Oberding verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.03.1987. Zusätzlich gibt es drei wirksame Änderungen in der Fassung vom 21.03.1989, vom 29.03.1994 und vom 11.01.2001. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Gemeinde stellt einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB auf. Er besteht aus drei Teilen, dem Bebauungsplan Teilbereich Eingriff, getrennt in Satzung und Planzeichnung sowie dem Teilbereich Ausgleich. Alle drei Teile durchlaufen das Verfahren gemeinsam.

Der Teilbereich Ausgleich enthält die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß § 1 a BauGB, soweit diese nicht in dem Eingriffsbebauungsplan nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen liegen im Gemeindegebiet Oberding, sind aber überwiegend räumlich getrennt vom Planungsgebiet-Teilbereich Eingriff.

Für das Bebauungsplan-Gebiet wurde entsprechend UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist (siehe Punkt 5.6 und Anlage zur Begründung).

4 Planungsziele

Die Gemeinde erweitert auf der Grundlage der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43.1 das bestehende Gewerbegebiet Schwaig-Eichenstraße. Die geplanten Bauquartiere sollen ausschließlich der Ansiedlung von unmittelbar flughafenbezogenen Gewerbebetrieben dienen.

Für die in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Bauflächen hat die Gemeinde bereits frühzeitig ein Gesamtkonzept entwickelt. Darüber hinaus hat die Gemeinde weitergehende Planungsüberlegungen angestellt, wie der Bereich Schwaig-Eichenstraße sich in ein langfristiges Planungskonzept einfügen wird.

5 Planungsinhalt

5.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Sondergebiet, gegliedert in SO 4 und SO 5, wird eingeschränkt auf unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe. Wegen der außerordentlichen Standortgunst der Flächen soll diese Einschränkung für alle Bauflächen des Sondergebiets gelten.

Ausnahmsweise werden Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich sind, zugelassen.

5.2 Maß der Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend Planeintrag mit 0,55 bzw. 0,60 festgesetzt. Diese kann durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Die Wandhöhe wird im Planungsgebiet mit der Höhe über NN festgesetzt. Aufgrund der Bauhöhenbeschränkung durch den Flughafen sind im Planungsgebiet mit zunehmender Entfernung von der südlichen Start- und Landebahn höhere Baukörper realisierbar. Auf die Festsetzungen größerer Wandhöhen wurde verzichtet. Die erzielbaren Wandhöhen liegen etwa bei 16 Metern.

5.3 Gestaltung

Der Bebauungsplan gibt innerhalb der Baugrenzen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit.

5.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Staatsstraße St 2084 bzw. die Kreisstraße ED 5. An der Anschlussstelle der ED 5 zum bestehenden Gewerbegebiet befindet sich ein Verkehrskreisel, von dem aus das östlich der Kreisstraße liegende Planungsgebiet über die Eichenstraße erschlossen wird. Der Kreisel verfügt über eine hohe Leistungsfähigkeit und dämpft überhöhte Fahrgeschwindigkeiten.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen. Die Verlängerung des nördlichen Astes der Stichstraße wird die Erschließung des geplanten S-Bahn-Haltepunktes Schwaig sicherstellen. (Hinweis auf Bebauungsplan Nr. 61 für das Gebiet Eichenstraße-Nord). Eine Verbindung des Endpunktes dieses Nordastes der Erschließungsstraße mit dem Endpunkt des Nordastes im westlich gelegenen Gewerbegebiet Schwaig Nord wäre wünschenswert, ist aber nicht mehr realisierbar.

Der Südast der Erschließungsstraße erhält eine verkehrliche Verbindung von der Wendefläche zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße (Eichenstraße) soll in dem östlichen

Abschnitt nur Überlauffunktion erfüllen und nur eingeschränkt befahren werden. Es wird damit sichergestellt, dass eine weitere Anbindung über das Gewerbegebiet an der Sandstraße an die Kreisstraße ED 5 geschaffen wird. Längerfristig sollen über die Eichenstraße weitere Baugebiete im Osten des Planungsgebiets erschlossen werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Privatgrundstücke vorgehalten. Sie sind nur innerhalb der Bauräume zulässig; damit soll sichergestellt werden, dass begrünte Vorflächen angelegt werden. Abstellmöglichkeiten in beschränktem Umfang für Lkw und Pkw sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Auf die sichere Erreichbarkeit des Planungsgebiets für Fußgänger und Radfahrer wurde besonderer Wert gelegt. Die Fuß- und Radwege sind zumeist durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.

5.5 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch Maßnahmen der Grünordnung sollen Gliederung und Eingrünung der einzelnen Bauquartiere sowie Gestaltung der Straßenräume und der Ortsränder erreicht werden. Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen Art, Größe und Dichte der Bepflanzung; ferner Aussagen zur Geländeänderung, zur Ausbildung von Kfz-Stellplätzen und zu den Einfriedungen der Grundstücke. Die Festsetzungen, wie Verwendung von standortgerechten Gehölzen, Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, sollen auch zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft beitragen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB werden teilweise im Planungsgebiet, überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans wird am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebiets eine Fläche von ca. 1,30 ha als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen soll ein Lohwaldgürtel entstehen, der ein Gegengewicht zu den großmaßstäblichen Gewerbebauten bildet.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 3,70 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Detaillierte Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung enthält der Bebauungsplan-Teilbereich Ausgleich und die diesbezügliche Begründung.

5.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist das Vorhaben als „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm“ (Ziff. 18.7.2) zu bezeichnen. Für diese Art von Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen. Zugrundegelegt wurden hier die zulässige bebaubare Grundfläche der zwei Quartiere bezogen auf ihre Gesamtfläche sowie die Straßenverkehrsflächen.

Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG ergab, dass das Vorhaben, abgesehen von der mit jeder Bebauung einhergehenden Flächenversiegelung, keine nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort oder in Standortnähe haben oder verursachen kann. Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer umfassenden Umweltverträglichkeitsprüfung besteht insofern nicht (siehe Anlage zur Begründung).

5.7 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens München. Dies betrifft sowohl Lärmentwicklung als auch Abgasimmissionen und als Folge der Lage zur Startbahn schließlich noch die Bauhöhenbeschränkung. Die Nähe zur Kreisstraße ED 5, die ihrerseits Emissionen verursacht, ist bei der gegebenen Verkehrsbelastung von untergeordneter Bedeutung. Bei einer künftig geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Norden wird die S-Bahn als weiterer Emitter zu berücksichtigen sein (Lärm-/Erschütterungsschutz).

Das Planungsgebiet liegt, wie bereits erwähnt, weitgehend im Bereich der Lärmschutzzone B (67-72 dB(A)), entsprechend der gültigen Darstellung im Regionalplan. Die vorgesehene Nutzung (Sondergebiet für unmittelbar flughafenbedingtes Gewerbe) kann gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Umfeld des Flughafens München zugelassen werden. Auf Schutz vor Fluglärm am Arbeitsplatz bzw. bei Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ist zu achten.

Der Schutz vor Abgasimmissionen, z. B. infolge insbesondere der Startvorgänge von Jets, findet in der Bauleitplanung keine Berücksichtigung.

Die Bauhöhenbeschränkung, als Folge der Lage des Baugebiets zum östlichen Startbahnkopf der südlichen Landebahn, wurde im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben nach Luftverkehrsgesetz (LuftVG § 12 (3)) berücksichtigt.

Bei der Festlegung des baulichen Schallschutzes wurde davon ausgegangen, dass seit Inkrafttreten der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 12.03.2003 geänderte fluglärmbedingte äquivalente Dauerschallpegel zu berücksichtigen sind.

5.8 Ver- und Entsorgung

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird durch den Abwasserzweckverband Erdinger Moos im Trennsystem entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist dem Baugrundgutachten der Fa. Kraft und Dohmann, Geotechnik und Umwelttechnik GmbH, vom 27.01.2004 zu entnehmen.

Im südlichen Bereich des Quartiers SO 5 (Fl.Nrn. 5437/3 und 5434/10) wird eine frühere Kiesgrube tangiert. Sofern Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, muss das Landratsamt Erding informiert und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Moosrain. Die Versorgung des Planungsgebiets mit Erdgas wird von der Erdgas-Südbayern sichergestellt. Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom übernimmt die E-Werk Schwaiger oHG.

6 Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung dieser Planung wird am Flughafenzubringer Ost (St 2084) eine Erweiterung des westlich der Kreisstraße ED 5 vorhandenen Gewerbegebietes erfolgen. Seine langfristige Ausdehnung ist in der 3. und 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgezeigt.

Bei den in den Bauquartieren SO 4 und SO 5 inzwischen bestehenden Baustrukturen handelt es sich um Logistikgebäude mit angegliederten Bürotrakten.

Über die Zahl der Beschäftigten, das entstehende Verkehrsaufkommen und andere das Gewerbegebiet kennzeichnende Merkmale, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden.

7 Flächenbilanz für den Bebauungsplan-Teilbereich Eingriff

Flächenkategorie	ca. ha	Prozent
Planungsgebiet	12,90	100,0
Nettobauland	9,42	73,0
öffentl. Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün	1,74	13,5
vorhandener Lohwald	0,44	3,4
zu entwickelnder Lohwald	1,30	10,1

Anlage:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
Max Bauer, Landschaftsarchitekt, 85457 Würth

Gemeinde:

Oberding, den 18.08.2005


.....
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur Abschätzung der UVP-Pflicht im Einzelfall gem. § 3c UVPG

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist das Vorhaben als „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm“ (Ziff. 18.7.2) zu bezeichnen. Für diese Art von Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen. Zugrundegelegt werden hier die zulässige bebaubare Grundfläche der zwei Quartiere bezogen auf ihre Gesamtfläche sowie die Straßenverkehrsflächen.

Die nachfolgende Untersuchung soll eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Bebauung der Quartiere unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien ermöglichen.

1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Quartier SO 4 (inkl. Randgrün)	4,56 ha	GRZ 0,55	d.h. 2,51 ha
Quartier SO 5 (inkl. Randgrün)	4,53 ha	GRZ 0,6	d.h. 2,72 ha
Straßenverkehrs-/Lagerflächen			2,02 ha

Die Gesamtgrundfläche beträgt somit ca. 7,25 ha.

Sie liegt im Rahmen üblicher Sondergebiets- / Gewerbegebietsgrößen im Großraum München vor allem unter Berücksichtigung der Nutzung für flughafenbedingtes Gewerbe.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

An das geplante Sondergebiet schließen im Westen weitere Gewerbegebiete an. Die mögliche Bodenversiegelung liegt mit der GRZ von 0,55 bzw. 0,6 etwas unter dem üblichen Maß in Sonder- und Gewerbegebieten. Das Gelände fällt ganz leicht von Süden nach Norden ab. Besondere Maßnahmen zur Regulierung des Geländes sind daher nicht erforderlich.

Anfallendes, nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Oberflächenniederschlagswasser soll gemäß den Festsetzungen des B-Planes auf den Grundstücken versickert werden. Die Ausbildung flächiger Versickerungsmulden ermöglicht die besonders günstige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

Da die Vorhabensfläche derzeit als Ackerfläche genutzt wird bzw. schon bebaut ist, kann man ihre Bedeutung für Natur und Landschaft als eher gering einstufen. Die Natur wird ausschließlich durch die unvermeidbare Inanspruchnahme von Baugrund und Erschließung am Standort genutzt. Die angrenzenden Lohwaldreste unterliegen ebenfalls keiner direkten Beeinträchtigung; jedoch werden sie durch die Bebauung voneinander isoliert, d.h. hier könnten tiergruppenschädigende Trennwirkungen auftreten.

Gleiches gilt prinzipiell auch für die Landschaftsnutzung. Die landschaftsbildprägenden Lohwaldstücke bleiben erhalten und werden z.T. erweitert. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Eingrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe 8.3.1) wird

die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft verringert und das Vorhaben landschaftsgerecht eingebunden. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben sind demzufolge nicht zu erwarten.

1.3 Abfallerzeugung

Die Gemeinde ist bestrebt, keine abfallintensiven Betriebe anzusiedeln. Die Abfallbeseitigung im üblichen Rahmen ist gewährleistet, die bestehende Satzung zur Abfallbeseitigung der Gemeinde gilt auch für dieses Sondergebiet.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die geplante Nutzung für flughafenbedingtes Gewerbe lässt keine Umweltverschmutzung und Belästigung erwarten, die über das übliche Maß bei gewerblicher Nutzung hinausgeht. Belästigungen, z.B. durch Lärm oder Beleuchtung sind ebenfalls nicht zu erwarten, insbesondere da im näheren Umfeld keine Wohnbebauung vorhanden ist.

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es ist geplant, nur Betriebe ohne besondere Gefahrenpotentiale anzusiedeln, daher besteht kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden aufgrund des möglichen Umgangs mit gefährlichen Stoffen und Technologien.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes,

Das Quartier SO 4 ist schon bebaut und wird gewerblich genutzt, ebenso das Quartier SO 5. Landwirtschaftliche Nutzflächen schließen im Nordwesten und Osten an. Weiter im Westen liegt die Kreisstraße ED 5. Im Südwesten wird das Planungsareal von einer weiteren Gewerbefläche gerahmt. Im Süden schließt eine Aufforstungsfläche an, die als Lohwald entwickelt werden soll.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Terrassenlage des Geländes in der Münchener Schotterebene steht Kies im Untergrund an, d.h. es sind keine besonderen Bodenschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf der zu bebauenden Fläche befindet sich kein wertvoller Gehölzbestand. Das Gebiet Richtung Norden und Osten ist als relativ ausgeräumte Agrarlandschaft zu bezeichnen. Allerdings befindet sich im Osten des B-Plangebietes eine Fläche mit wertvollen Vegetationsstrukturen in Form von Lohwald, der als Landschaftsbestandteil geschützt ist. Er wird durch das Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt, aber durch die geplante Bebauung von anderen Lohwaldflächen im Gebiet isoliert. Da dieser Isolierung Maßnahmen zur Erweiterung dieser Flächen gegenüber stehen, gibt es keine besonderen Standortkriterien, die gerade hier einer Flächeninanspruchnahme entgegenstehen.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

- a) Im Bundesanzeiger gemäß § 10a Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
nicht vorhanden
- b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
nicht vorhanden
- c) Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
nicht vorhanden
- d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25a und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
nicht vorhanden
- e) gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30c des Bundesnaturschutzgesetzes
nicht vorhanden, aber
lokal bedeutsames (Biotop Nr. 7736.39) „Lohwald im Grenzbereich der Niederterrasse zum Niedermoor“ v.a. mit Eichen und Hainbuchen als geschützter Landschaftsbestandteil → wird aber nicht beeinflusst
- f) Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
nicht vorhanden.
- g) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
nicht betroffen
- h) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
nicht betroffen
- i) in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind
nicht betroffen

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen

Auswirkungen sind lediglich im allgemein üblichen Rahmen durch die Überbauung und damit Versiegelung von Flächen gegeben. Daraus ergeben sich wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt des Bodens, der aber durch die geplante, möglichst flächige Versickerung des Niederschlagswassers annähernd wieder ausgeglichen wird. Die bislang regelmäßige Belastung von Boden und Wasser durch Düngemittel aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt dafür. Natur und Landschaft werden nur auf der unmittelbaren Baufläche direkt beeinträchtigt. Eine indirekte Beeinträchtigung durch Isolierung des Lohwaldbestandes ist möglich. Zur Minderung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen eingeplant, z.B. Randeingrünung der Quartiere, Pflanzung von Straßenbäumen, Gliederung der Parkplätze durch Bäume, Aufforstungen an den Randbereichen zur Erweiterung des bestehenden Lohwaldes, Festlegung wasserdurchlässiger Stellplätze.

Es entsteht durch das Sondergebiet künftig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Die vorhandene Anbindung über die Kreisstraße ED 5 und die weitere Verteilung zur A 92 ist jedoch als äußerst günstig zu bezeichnen. Es sind teilweise schon Erschließungsstraßen für die Quartiere vorhanden, d.h. ein zusätzlicher Flächenverbrauch an anderer Stelle für die Erschließung kann vermieden werden.

Störungen der flugbezogenen Radaranlagen sind nicht zu erwarten, da bei den in diese Richtung weisenden Flächen auf Stahlbeton bzw. andere Metalle verzichtet wird.

Die Lärmbelastungen, die vom neuen Sondergebiet ausgehen können, werden nicht über das von der ED 5 bzw. besonders vom Flughafen abgestrahlte Maß hinausgehen. Sie können auch insofern vernachlässigt werden, als dass die Bauflächen weit genug von der Ortschaft Schwaig entfernt sind.

3.2 dem etwaigen Grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

nicht gegeben

3.3 der Schwere und der Komplexibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen gehen nicht über das übliche Maß eines Sonder- bzw. Gewerbegebietes hinaus.

3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Es sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen

Auswirkungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind ab der Bauzeit und im Folgenden auf die Dauer des Bestehens des Sondergebietes gegeben. Jedoch sind hier geeignete Maßnahmen zur Minderung getroffen und das beeinträchtigte Gebiet hat wenig Bedeutung für Natur und Landschaft. Lärmbelastungen sind während der Bauzeit möglich, danach können die üblichen Richtwerte eingehalten werden.

4. Zusammenfassung der Einzelfallprüfung

Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles nach den Kriterien der Anlage 2 UVPG ergibt, dass das Vorhaben, abgesehen von der mit jeder Bebauung einhergehenden Flächenversiegelung, keine nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort oder in Standortnähe haben oder verursachen kann. Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer umfassenden Umweltverträglichkeitsprüfung besteht insofern nicht.

Max Bauer Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Str.3, 85457 Wörth

25.01.2005