

Gemeinde

# Oberding

Lkr. Erding

Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 10. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schyschka, Seis

QS: MD

Aktenzeichen

ODI 1-24

Plandatum

16.12.2025 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
2.2	Regionalplan .....	8
2.3	Stand der Flächennutzungsplanung .....	13
2.4	Bodenschutz - Flächenpotenziale.....	13
<b>3.</b>	<b>Gemeindeentwicklung</b> .....	<b>16</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	16
3.2	Natur und Landschaft .....	17
3.3	Wasserwirtschaft.....	17
<b>4.</b>	<b>Änderungsflächen</b> .....	<b>19</b>
4.1	Notzingermoos, Fläche Nm – nördlich des Schützenwegs .....	19
4.2	Oberding, Fläche O3 – östlich der Faganastraße .....	21
4.3	Oberding, Fläche O4 – Moosanger und Sport- und Freizeitgelände .....	24
4.4	Ortschaft Schwaig, Fläche S2 – nördlich der Freisinger Straße.....	27
4.5	Ortschaft Schwaig, Fläche S3 – Westlicher Ortsrand .....	31
4.6	Ortschaft Notzing, Fläche No1 – Östlich der Feldstraße .....	34
4.7	Niederding, Fläche Ni2 – nördlich Pfarrer-Moser-Straße .....	36
4.8	Rückwidmung von Bauflächen in Fläche für die Landwirtschaft.....	39
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>41</b>
<b>7.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>42</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberding im Landkreis Erding hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 27.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan erneut zu ändern. Ursprünglich wurde beabsichtigt, insgesamt 13 Flächen zur Aufnahme bzw. Herausnahme in die Änderungsplanung aufzunehmen.

Grundlage der Änderungsplanung bildet eine Klausurtagung des Gemeinderates zusammen mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) im März 2022, bei der die Entwicklungspotenziale der Gemeinde erörtert und überprüft wurden. Ortsteilweise wurden dabei sämtliche Planungsalternativen eruiert und auf Grundlage einer fachlichen Standortanalyse vom Gemeinderat einer Bewertung unterzogen.

Im Rahmen einer Priorisierung wurden zunächst zwei Flächen vorgezogen, die in der **9. Änderung** des FNP behandelt werden sollten:

- Ortschaft Schwaig: Fläche S1 Östlich der Werkstraße (Fl.Nrn. T3349 und 3349/13, Gemarkung Oberding)
- Ortschaft Notzing: Fläche No4 Westlich der Dorfen (Fl.Nrn. 148, 148/3 und 153/1, Gemarkung Notzing)

Auf Grundlage von rechtlichen Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde für eine Verfahrensänderung für die Fläche S1 Östlich der Werkstraße (Ortschaft Schwaig) ausgesprochen; das Verfahren wurde nach § 215a BauGB weitergeführt, sodass im Rahmen der gemeindlichen Entscheidung für die 9. Änderung einzig die Fläche in Notzing No4 Westlich der Dorfen (Fl.Nrn. 148, 148/3 und 153/1, Gemarkung Notzing) verblieb.

Die Fläche Schwaig S1 Östlich der Werkstraße liegt berichtigt vor und ist dem Anhang der Begründung beigelegt.

In der gegenständlichen **10. Änderung** des FNP werden demnach 12 Flächen sowohl als Bauflächenausweisungen als auch als Rückwidmungen behandelt.

### Bauflächenausweisungen:

- **Notzingermoos:**
  - o **Fläche Nm** nördlich des Schützenweges (Fl.Nr. 1581, Gemarkung Oberding)
- **Oberding:**
  - o **Fläche O3** Östlich der Faganastraße (Fl.Nrn. 208 und 208/15, Gemarkung Oberding)
  - o **Fläche O4** Moosanger (Fl.Nrn. 1001/2, 1001/3, 1005, 1006, 1007, 1013, 1014, 1015, 1016 und 1017, Gemarkung Oberding)
  - o Gemeinbedarf als Grünfläche Sport&Freizeit
- **Schwaig:**
  - o **Fläche S2** Nördlich der Freisinger Straße (Fl.Nr. T3128, Gemarkung Oberding)
  - o **Fläche S3** Westlicher Ortsrand von Schwaig (Fl.Nrn. 5343/2, 5351 und 4860/2, Gemarkung Oberding)
- **Notzing:**
  - o **Fläche No1** östlich der Feldstraße (Fl.Nrn. 538 und 539, Gemarkung Notzing)

Nachstehende Flächen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche herausgenommen und zu Fläche für die Landwirtschaft rückgewidmet:

#### Rückwidmungen zu Fläche für die Landwirtschaft:

- **Aufkirchen:**
  - o **Fläche A1** Westlich der Pfr.-Mittermair-Straße (Fl.Nr. 2050, Gemarkung Oberding)
- **Niederding:**
  - o **Fläche Ni1/T** Westlich der Hubertusstraße (Fl.Nr. T3104, Gemarkung Oberding)
  - o **Fläche Ni2** Nördlich Pfr.-Moser-Straße (Fl.Nr. 2875/24, Gemarkung Oberding)
  - o **Fläche Ni4** Westlich der Herrnstraße (Fl.Nrn. T3098 und T3098/4, Gemarkung Oberding)
  - o **Fläche Ni5** Südlich der St.-Martin-Straße (Fl.Nr. T3100, Gemarkung Oberding)

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit 01.06.2023 in Kraft.

Die Gemeinde Oberding wird im aktuellen LEP dem Verdichtungsraum München (LEP 2006: *Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München*) zugeordnet. Die nächsten Oberzentren sind Erding und Freising, die nächsten Mittelzentren sind Markt Schwaben, Unterschleißheim-Eching-Neufahrn (gemeinsames Mittelzentrum) und Dorfen-Taufkirchen (Vils) (gemeinsames Mittelzentrum).

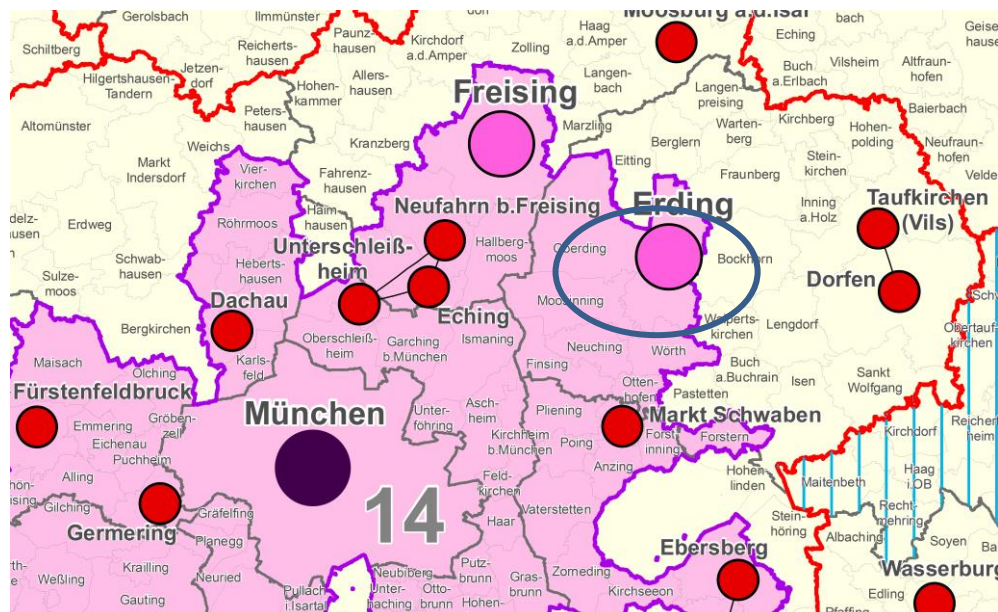


Abb. 1 LEP Bayern (2023) Anhang 2 – Strukturkarte, Stand 15.11.2022

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam:

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</b>
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und</li> </ul> die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.
<b>2</b>	<b>Raumstruktur</b>
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
(Z)	Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ländlicher Raum, untergliedert in <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Allgemeiner ländlicher Raum und</li> <li>b) Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen</li> </ol> </li> <li>• Verdichtungsraum</li> </ul>
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,</li> <li>• sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,</li> <li>• Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,</li> <li>• auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,</li> <li>• sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,</li> <li>• sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und</li> <li>• ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
3.1	Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
<b>4</b>	<b>Verkehr</b>
<b>4.1</b>	<b>Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur</b>
(Z)	Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
<b>4.1.3</b>	<b>Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung</b>
(G)	Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.
<b>4.2</b>	<b>Straßeninfrastruktur</b>
(G)	Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G)	Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
<b>4.4</b>	<b>Radverkehr</b>
(G)	Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.
<b>5</b>	<b>Wirtschaft</b>
<b>5.1</b>	<b>Wirtschaftsstruktur</b>
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

<b>4.4</b>	<b>Radverkehr</b>
(G)	Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.
<b>5</b>	<b>Wirtschaft</b>
<b>5.1</b>	<b>Wirtschaftsstruktur</b>
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
<b>5.4</b>	<b>Land- und Forstwirtschaft</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</b>
(G)	Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
(Z)	In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.
<b>5.4.3</b>	<b>Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft</b>
(G)	Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.
<b>6</b>	<b>Energieversorgung</b>
<b>6.1</b>	<b>Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Sichere und effiziente Energieversorgung</b>
(G)	Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,</li> <li>• Energienetze sowie</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiespeicher.</li> </ul>
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden
<b>6.2</b>	<b>Erneuerbare Energien</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien</b>
(Z)	Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
<b>6.2.2</b>	<b>Windenergie</b>
(Z)	In jedem Regionalplan sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in erforderlichem Umfang festzulegen. Als Teilflächenziel wird zur Erreichung des landesweiten Flächenbeitragswertes nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31. Dezember 2027 festgelegt. Die Steuerungskonzepte haben sich auf Referenzwindenergieanlagen zu beziehen, die dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Abwägung der Steuerungskonzepte entsprechen.
<b>6.2.3</b>	<b>Photovoltaik</b>
(G)	Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.
<b>6.2.5</b>	<b>Bioenergie</b>
(G)	Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.
<b>7</b>	<b>Freiraumstruktur</b>
<b>7.1</b>	<b>Natur und Landschaft</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden
<b>7.1.2</b>	<b>Landschaftliche Vorbehaltsgebiete</b>
(Z)	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
<b>7.1.3</b>	<b>Erhalt freier Landschaftsbereiche</b>
(G)	In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrssarme Räume sollen erhalten werden.
<b>7.1.4</b>	<b>Regionale Grünzüge und Grünstrukturen</b>
(Z)	In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.
(G)	Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.
<b>7.1.5</b>	<b>Ökologisch bedeutsame Naturräume</b>
(G)	Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer erhalten und renaturiert,</li> <li>• geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und</li> <li>• ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden und</li> <li>• Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.</li> </ul>
<b>7.1.6</b>	<b>Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem</b>
(G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
(Z)	Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
<b>7.2</b>	<b>Wasserwirtschaft</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Schutz des Wassers</b>
(G)	Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.
<b>7.2.2</b>	<b>Schutz des Grundwassers</b>

(G)	Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.
(G)	Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.
7.2.3	Wasserversorgung
(Z)	Die öffentliche Wasserversorgung hat als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge in kommunaler Verantwortung zu bleiben
7.2.5	Hochwasserschutz
(G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen <ul style="list-style-type: none"> <li>• die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,</li> <li>• Rückhalteräume an Gewässern von dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie</li> <li>• Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und –dienstleistungen.
(Z)	Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
8.2	Gesundheit
(G)	In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.
8.3	Bildung
8.3.1	Schulen und außerschulische Bildungsangebote
(Z)	Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
8.4	Kultur
8.4.1	Schutz des kulturellen Erbes
(G)	Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.
8.4.2	Einrichtung der Kunst und Kultur
(G)	Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.

## 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit 01.04.2019 in Kraft. Entgegen dem LEP ordnet der Regionalplan der Region München die Gemeinde Oberding demnach noch dem allgemeinen ländlichen Raum zu.



- Schaffung von Trittsteinbiotopen und Grünbrücken zur Abschwächung der Fragmentierungen
- Erhaltung und Entwicklung der Dorfen- und Sempt-Aue
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf grundwassernahen Standorten
- Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt schwerpunktmäßig im Umfeld des Viehlaßmooses
- Erhaltung der Feuchtstandorte und Einleitung der Wiederherstellung der Niedermoore.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden nur auf Flächen dargestellt, die nicht anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind. Dies betrifft im Gemeindegebiet Oberding folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete:

- Zengermoos (NSG-00491.01 und LSG-00304.01)
- Notzingermoos ( NSG-00494.01 und LSG LSG-00364.01)
- Oberdingermoos (NSG-00492.01)
- Notzinger Weiher und Umgebung (LSG-00486.01)

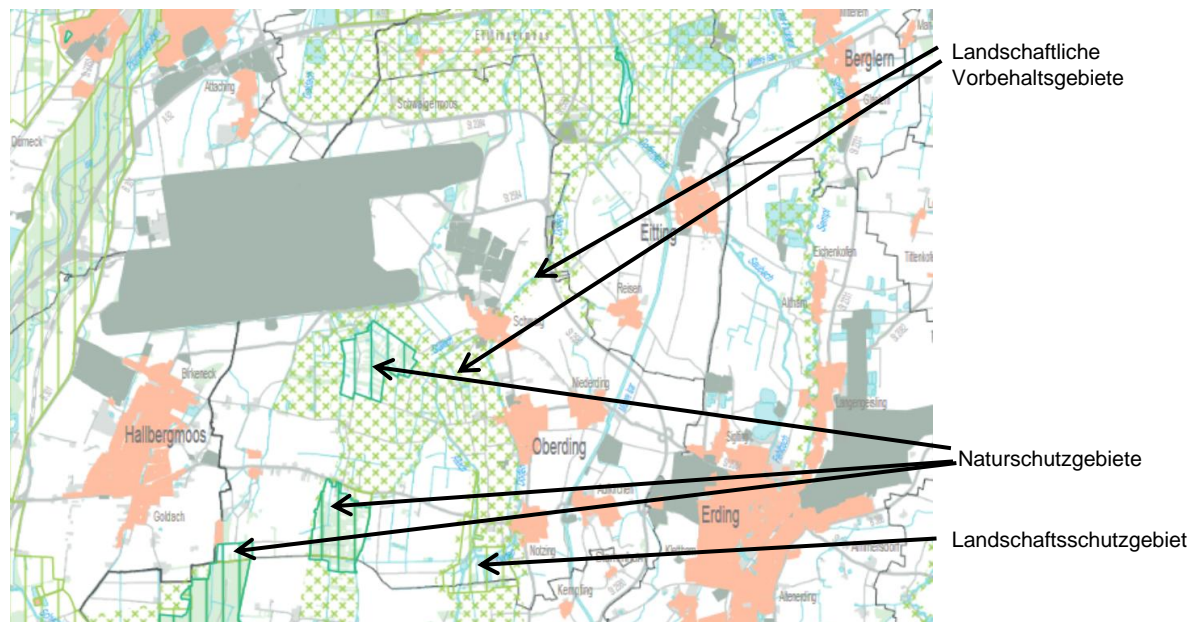


Abb. 3 Regionalplan München (RP 14 – 2019) Karte 2 – Landschaft und Erholung, Stand 11.10.2023

### 2.2.2 Siedlung und Versorgung

Der Regionalplan München stellt in der Karte 2 für das Gemeindegebiet Oberding folgende raumordnerische Ziele verbindlich dar:

- Im nördlichen Bereich der Gemeinde Oberding wird der Neubau einer Eisenbahnstrecke sowie S-Bahnstrecke, der sogenannte Erdinger Ringschluss, dargestellt. Der Flughafen München muss an den Regional- und Fernverkehr sowie an den schienengebundenen Güterverkehr durch den Bau der Walpertskirchner Spange mit Anschluss an die Strecke München – Mühldorf angebunden werden (RP B III. 2.2.2 Z). Der Erdinger Ringschluss zwischen dem Flughafen München und dem

Oberzentrum Erding mit Anbindung der Walpertskirchner Spange muss realisiert werden (RP B III. 2.3.8 Z).

- Der Bereich Gewerbegebiet Oberding/Schwaig wird als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Diese Bereiche kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (RP B II. 2.1 G).
- Zwischen den Ortsteilen Oberding und Niederding (Nr. 5) sowie Notzing und Aufkirchen (Nr. 6) ist jeweils Trenngrün abgebildet. Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht (RP B II. 4.6.2 Z).
- Der zentrale sowie nördliche Bereich des Gemeindegebiets liegt innerhalb des Grünzugs Nr. 12 Grüngürtel Flughafen München / Erdinger Moos / Aschheimer Speichersee / Grüngürtel München- Nordost. Die regionalen Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge und dürfen über die in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (RP B II.4.6.1 Z).
- Durch lineare Verknüpfungen von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern (RP B I. 1.3.2 Z). Entlang der Dörfer verläuft eine Biotopverbundachse in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Diese ist im Regionalplan erläuternd dargestellt. Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt (RP B I. 1.3.3 Z)

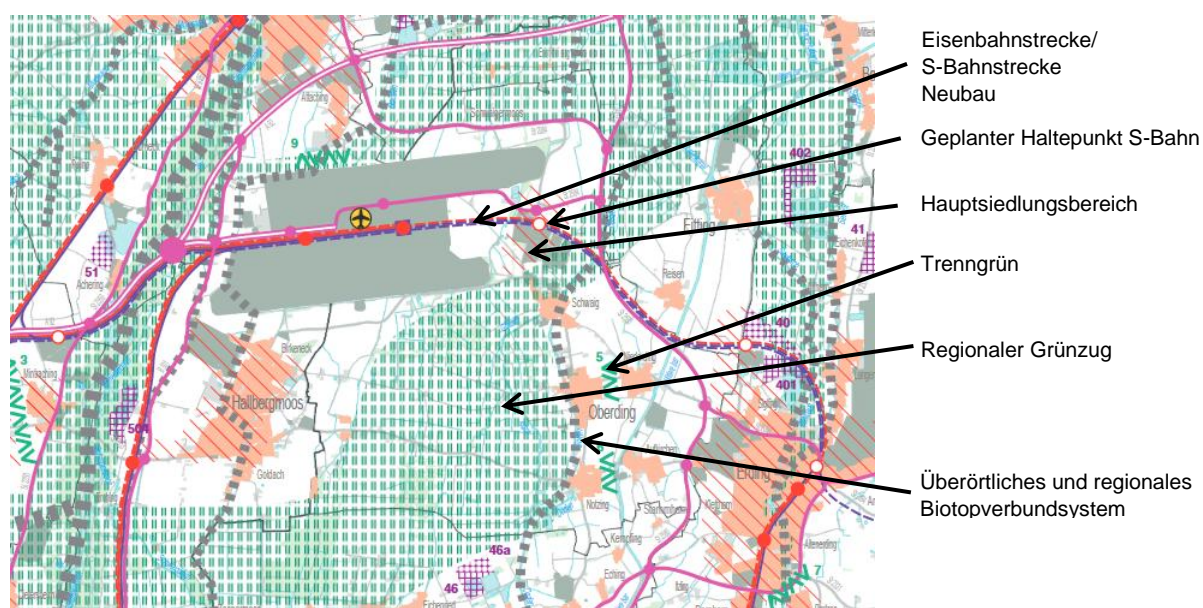


Abb. 4 Regionalplan München (RP 14 – 2019) Karte 2 – Siedlung u. Versorgung Stand 11.10.2023

Im nördlichen Teilbereich des Gemeindegebiets werden Lärmschutzbereiche ausgewiesen.

In den Lärmschutzbereichen des Flughafens München werden für die Bauleitplanung die Zonen A, B und C mit folgenden Kriterien für die noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt:

- Zone A mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 72 dB(A) bei Verkehrsflughäfen. Hier sollen gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig sein, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbaren Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmimmissionen aufweisen.
- Zone B mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A) bei Verkehrsflughäfen. Hier soll uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig sein.
- Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A). Diese Zone wird zusätzlich in eine innere Teilzone Ci und in eine äußere Teilzone Ca unterteilt.  
Die Teilzone Ci umfasst den Bereich von 64 dB(A) bis 67 dB(A).  
Die Teilzone Ca umfasst den Bereich von 62 dB(A) bis 64 dB(A).  
In der Zone C soll zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig sein. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Abweichungen von den vorstehenden Nutzungsbeschränkungen sind im Einzelfall zulässig, wenn mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die für das Ziel B II 5.1 vorausgesetzte Lärmbelastigung nicht mehr eintreten und der Lärmschutzzweck nicht mehr beeinträchtigt wird (RP B II. 5.2 Z).

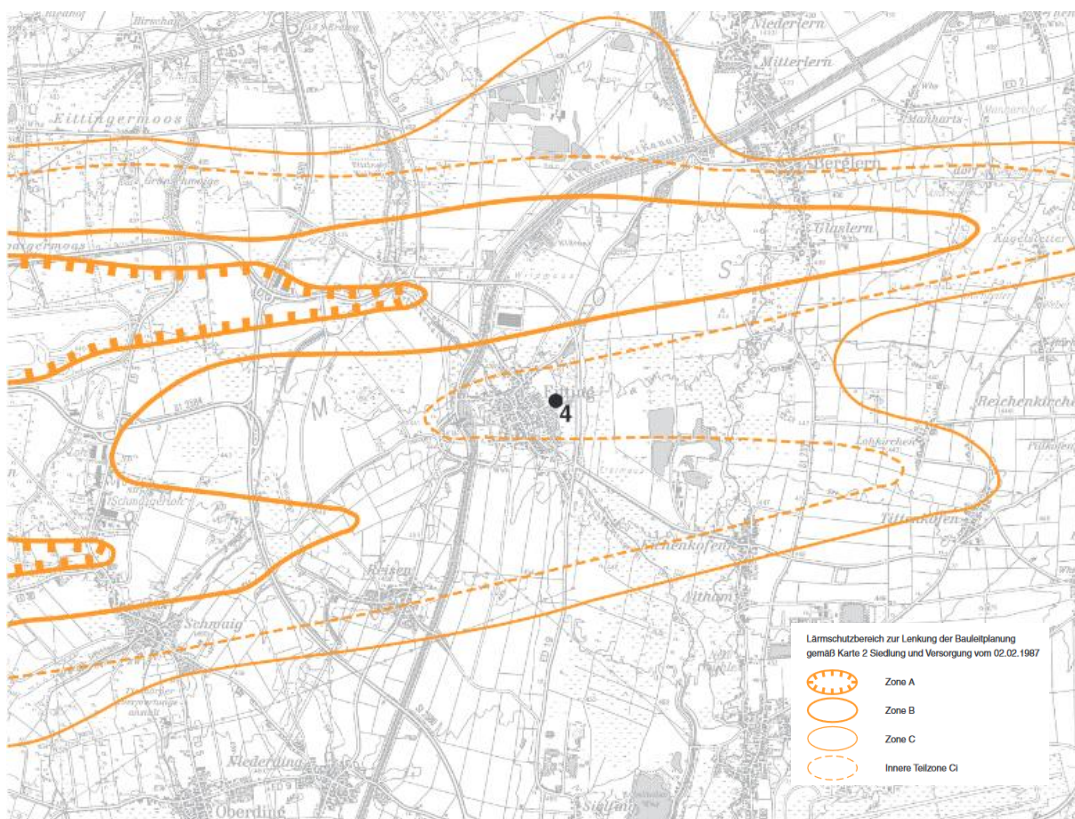


Abb. 5 Regionalplan München (RP 14 – 2019) Karte 2v – Lärmschutzbereich für den Flughafen München, Stand 11.10.2023

## 2.3 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Oberding verfügt zur nachhaltigen Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) i. d. F. vom 31.03.1987. Bisher wurden 9 Änderungsverfahren durchgeführt. Die digitale Gesamtüberarbeitung des FNP, welche das gesamte Gemeindegebiet umfasst, wurde am 24.04.2012 genehmigt und ist als digitalisierte Fassung Grundlage für alle Planungen im Gemeindegebiet.

## 2.4 Bodenschutz - Flächenpotenziale

Entsprechend dem Leitbild des Flächensparens soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs.2 BauGB). Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll möglichst minimiert werden.

Seit 2014 erfasst die Gemeinde Oberding im Rahmen eines gemeindeweiten Flächenmonitorings die bestehenden Flächenpotenziale mit Baurecht (§ 30 und § 34 BauGB) sowie ohne Baurecht (Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan) und setzt sich mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinander.

Die Flächenressourcen werden anhand einer systematischen Erfassung mittels GIS (Geoinformationssystem) quantitativ und qualitativ aufbereitet und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale mit einem Abgleich der gemeindespezifischen Bedarfssituation einzeln erhoben.

Der stetigen Nachfrage nach Bauland in der Flughafengemeinde steht eine Anzahl von Baulücken gegenüber, die bislang nicht aktiviert werden konnten, da sie sich in Privateigentum befinden und bislang keine erfolgreichen Aktivierungsstrategien gefunden werden konnten. Im Rahmen regelmäßiger Bestandsaufnahmen wird ermittelt, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen; des Weiteren, welche vorhandenen mit Baurecht belegten Flächenpotenziale im Innenbereich einer Entwicklung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. welche Mobilisierungshemmnisse bestehen.

Der künftige Flächenbedarf wird anhand von kombinierten Einwohner-Flächen-Szenarien visualisiert und dient dem Gemeinderat als Erörterungsgrundlage.

Zuletzt wurden im Winter 2023 die bestehenden Flächenpotenziale aktualisiert und mit der örtlichen Bedarfssituation abgeglichen.

Je nach angenommener Baudichte (GFZ 0,5 / GFZ 0,6) ist ein Flächenpotenzial mit und ohne Baurecht (im Siedlungsbestand und im Bereich von FNP-Entwicklungsflächen im Außenbereich) im Gemeindegebiet Oberding für insgesamt ca. 2.000 bis 2.400 Einwohner vorhanden.

Im Siedlungsbestand (Flächenpotenziale nach § 30 und § 34 BauGB) selbst besteht dabei ein Einwohnerpotenzial für 960 bis 1.160 Einwohner. Es ist trotz stetiger Aktivierungsbemühungen der Gemeinde jedoch weiterhin davon auszugehen, dass nur ein untergeordneter Teil an Flächen aktiviert werden kann.

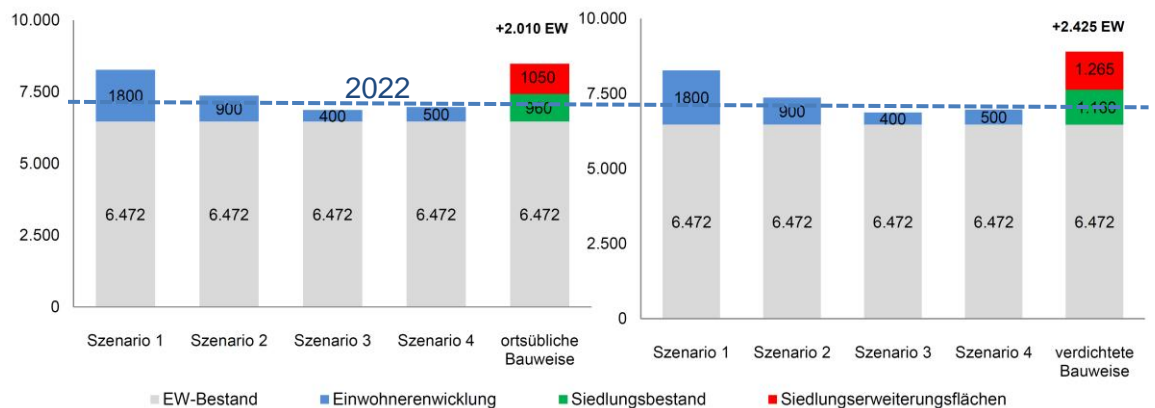
Oberding zählte 2022 (Stand 31.12.) 6.725 Einwohner. 2039 ist bei etwa gleichbleibender Einwohnerentwicklung wie in den letzten 10 Jahren (1,8 % p.a.) mit einem Zuwachs von bis zu 2.400 Einwohnern zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesem vermutlich um das wachstumsstärkste Szenario handelt, bis 2039 also 9.000 Einwohner insgesamt möglich sind.

Bei einer gleichbleibenden Einwohnerentwicklung (1,8 % p.a.) kann der prognostizierte Zuwachs aber nicht allein durch die Flächenpotenziale im Siedlungsbestand gedeckt werden. 20% Aktivierung von Baulücken im Bestand bis 2039 entsprechen etwa 200 Einwohnern. Das heißt theoretisch für etwa 2.200 zusätzliche Einwohner müssten Flächen bereitgestellt werden.

Fällt die Entwicklung geringer aus, so würde die Gemeinde Oberding nach der Prognose für den Landkreis Erding immer noch um weitere 600 Personen anwachsen.

Durch die Umsetzung der Siedlungserweiterungsflächen kann der prognostizierte Einwohnerzuwachs gedeckt werden. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, Flächen nach der Verfügbarkeit zu priorisieren. Dazu werden nun Flächen in den FNP aufgenommen, die kurz-, mittel- und langfristig der Gemeinde zur Verfügung stehen. Flächen die der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen werden konsequent aus dem FNP herausgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft rückgewidmet.



Szenario 1: Oberding wächst weiter wie bisher (1,8% p.a.)

Szenario 2: Oberding wächst weiter wie die letzten 5 Jahre (0,9% p.a.)

Szenario 3: Oberding wächst weiter wie vom LfStat prognostiziert (0,4% p.a.)

Szenario 4: Oberding konsolidiert sich wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt (0,5% p.a.)

Abb. 6 Flächenbedarf nach Szenarien und Flächenpotenzial im Siedlungsbestand und auf den Entwicklungsflächen, Flächenmonitoring 12/2023 ! **blaue Linie: Einwohnerzahl 2022**

Derzeit besitzt die Gemeinde Oberding noch ca. 79,3 ha unbebautes Flächenpotenzial. 53% dieses Potenzials weist dabei Baurecht auf, dies sind also Baulücken innerhalb von § 30 BauGB- bzw. § 34 BauGB-Gebieten, und 47% des Flächenpotenzials fallen auf Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans.

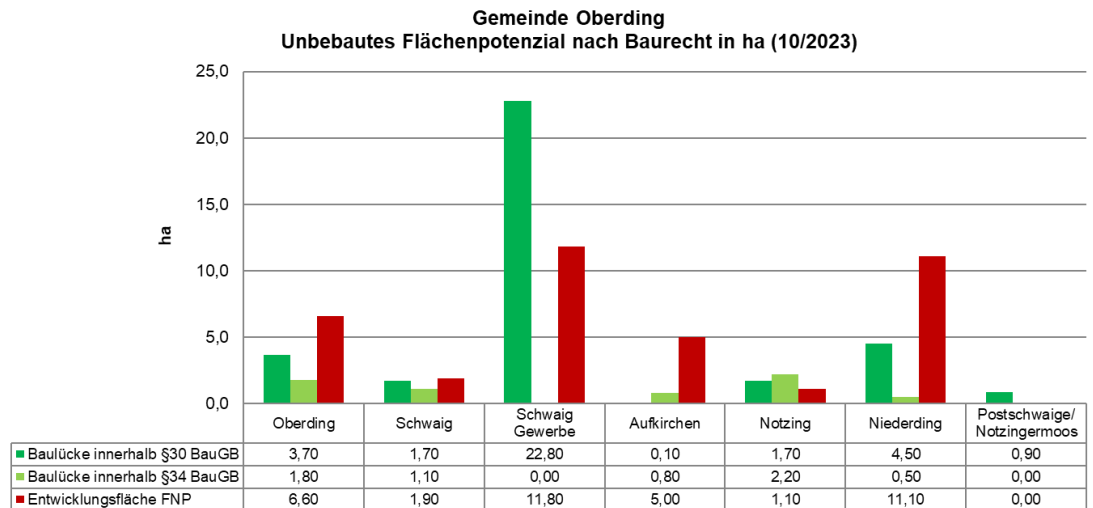


Abb. 7 Unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha, Flächenmonitoring 12/2023

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Entwicklungsflächen nach der Art der Nutzung auf die einzelnen Ortsteile.

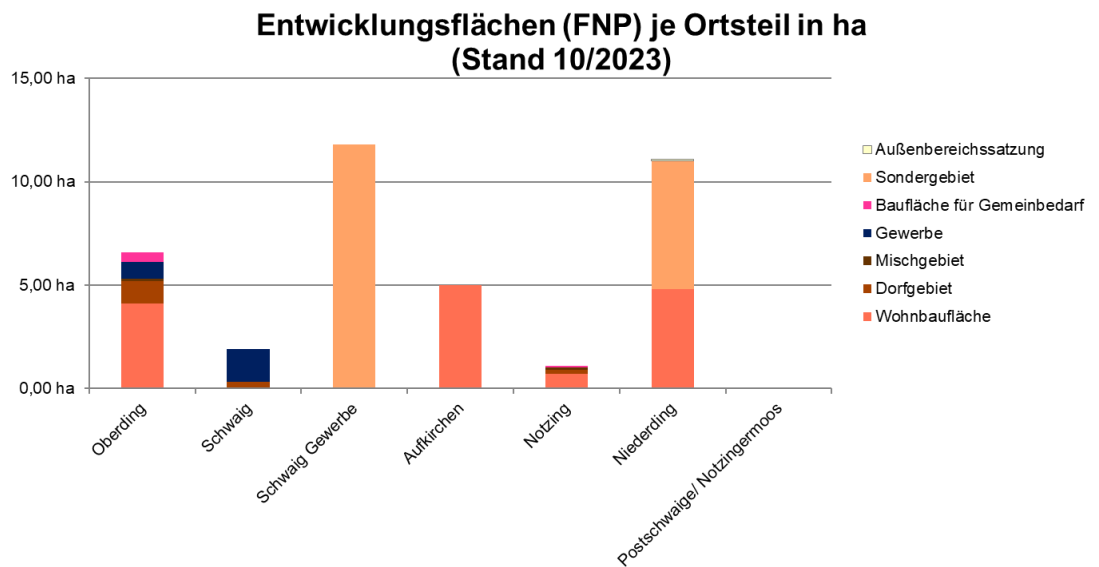


Abb. 8 Verteilung Entwicklungsflächen FNP Oberding, Stand 12/2023

Ein großer Anteil der Entwicklungsflächen fällt dabei auf die Sonderbauflächen im Gewerbegebiet Schwaig sowie südöstlich von Niederding (Freiflächen-Photovoltaik).

Die größten Wohnbauflächenpotenziale finden sich bislang in Aufkirchen (5 ha), Niederding (4,8 ha) und Oberding (4,1 ha).

Der Hauptort Oberding weist zudem noch Dorf- und Mischgebietspotenziale von 1,2 ha auf. In den Ortsteilen Schwaig und Notzing finden sich jeweils 0,3 ha Dorf- und Mischgebietspotenziale.

Die weiteren Potenziale bestehen auf Gewerbe- und Gemeinbedarfsentwicklungsflächen.

Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung der Gemeinde,

die den Vorgaben des § 1 BauGB genügt, sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose. Grundsätzlich sollten Gemeinden bei ihrer Bedarfsprognose zusätzlich zu den gemeindesspezifischen Daten auch die Daten des Landkreises und der Region einbeziehen, um die gegebenen Verflechtungen der Kommunen untereinander berücksichtigen zu können. (siehe Kapitel 3.1).

### 3. Gemeindeentwicklung

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Region München weist einen ungebrochen hohen Siedlungsdruck auf, der insbesondere in der Flughafengemeinde Oberding deutlich zu spüren ist. Dieser führt zu einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen und schlägt sich unter anderem auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nieder.

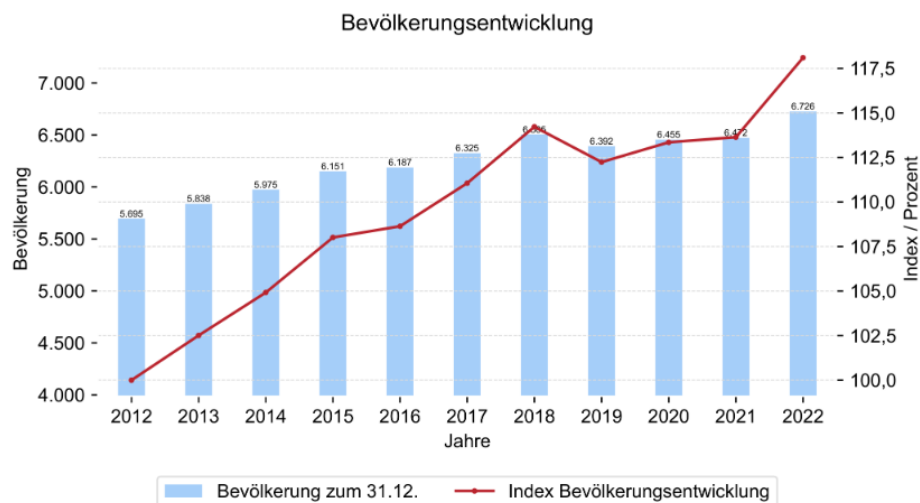


Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberding Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik i. V. m. Kreis- und Gemeindedaten 2024 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (BayLfStat) wären bis zum Jahr 2039 in Oberding weniger als 200 zusätzliche Einwohner zu erwarten. Dagegen handelt es sich um rund das Zehnfache wenn die Gemeinde weiter so wächst wie die letzten 10 Jahre, was einem eher realistischen Szenario entspricht. Dies würde einer Zunahme von bis zu ca. 2.400 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2022 und einem jährlichen Zuwachs von ca. +1,7 % p.a. entsprechen, was aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde realistisch erscheint.

Folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde Oberding und des Landkreises Erding dar:

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose Gemeinde Oberding	
			2039	~9.000
2012	5695	3,7%	Veränderung 2022 gegenüber 2012 1,86% p.a.)	
2013	5838	2,5%		

2014	5975	2,3%	Veränderung 2039 gegenüber 2022 p.a.)		1,70%	
2015	6151	2,9%				
2016	6187	0,6%	Bevölkerung Landkreis Erding Datenstand 2020			
2017	6325	2,2%	2010	127.011		
2018	6505	2,8%	2020	138.891		
2019	6392	-1,7%	Veränderung 2020 gegenüber 2010			0,94 %
2020	6455	1,0%	Bevölkerungsprognose Lkr. Erding			
2021	6472	0,3%	2039	151.000		
2022	6726	3,9%	Veränderung 2039 gegenüber 2020			0,42% p.a.

Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberding (links) sowie Prognosen für die Gemeinde und den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2024 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum

## 3.2 Natur und Landschaft

Bei der Realisierung der neuen Baugebiete ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Gemeindegebiet ist daher zu rechnen. Der Umfang der Umweltauswirkungen und ggf. deren Erheblichkeit werden im Rahmen der Umweltprüfung Schutzgut- und Standortbezogen geprüft.

Durch die Überbauung neuer Standorte werden, in der Gesamtheit betrachtet, hauptsächlich die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft beeinträchtigt. Negative Auswirkungen sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Eingrünung, sparsamer Umgang mit Boden und Fläche, Bauzeitenregelung) zu reduzieren. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind zudem entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Qualität des Landschaftsbildes notwendig.

## 3.3 Wasserwirtschaft

### 3.3.1 Sturzflut-Risikomanagement

Die Verwaltungsgemeinschaft Oberding hat ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement in den Gemeinden Oberding und Eitting in Auftrag gegeben, welches durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH erarbeitet wurde und seit dem 01.06.2022 vorliegt.

Neben einer Bestandsanalyse beinhaltet das Sturzflut-Risikomanagement eine Gefahrenermittlung der Gewässer sowie von wild abfließendem Wasser, eine Gefahren- und Risikobeurteilung, konzeptionelle Maßnahmenentwicklung sowie eine zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen.

Bei der kommunalen Bauleitplanung sind die Schutzvorschriften gemäß des § 78 WHG zu berücksichtigen, wonach die Ausweisung von Baugebieten, die Errichtung von baulichen Anlagen und andere wasserwirtschaftlich relevante Vorhaben in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig sind. Dies trifft derzeit nur auf Überschwemmungsgebiete zu, die von Oberflächengewässern ausgehen. Die Überschwemmungsflächen aus Hangwasser fallen nicht unter die genannten Schutzvorschriften.

Durch die o.g. Untersuchung wurden also die potentiellen Überschwemmungsgebiete an Fließgewässern und durch Hangwasser ermittelt.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen den IST-Zustand mit dem Lastfall T = 30 a. Hierbei wurde als häufiges Ereignis ein 30-jährliches Niederschlagsereignis gewählt. Dieses wird im Allgemeinen auch für die Betrachtung des Überflutungsnachweises der Regenwasserkanalisation herangezogen und kann damit wertvolle Hinweise zu Zuflüssen zum Siedlungsgebiet aus dem Hangbereich für diese Ereignisse liefern.

















LEGENDE			
Fließtiefen		Flurkarte	
	0,03 bis 0,05 m		Flurgrenze
	0,05 bis 0,1 m		Gebäude
	0,1 bis 0,5 m		<b>Sonstiges</b>
	0,5 bis 1,0 m		Modellgrenze
	> 1,0 m		Gemeindegrenze
Fließgeschwindigkeiten		Gefährdete Hauptgebäude	
	<= 0,20 m/s		Wassertiefen: T30 > 0,1 m
	0,2 bis 0,5 m/s		Wassertiefen: T100 > 0,1 m oder T30 > 0,05 m
	0,5 bis 2,0 m/s		Wassertiefen: T1000 > 0,1 m oder T100 > 0,05 m
	> 2,0 m/s		



Abb. 11 Lageplan Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignis T30 – Ortsteil Schwaig, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

Um die Lesbarkeit des Flächennutzungsplans weiterhin zu gewährleisten, soll auf eine Übernahme der Fließtiefen in der Planzeichnung verzichtet werden. In den nachfolgenden Kapiteln wird auf die standortspezifischen Bestandsgegebenheiten sowie Maßnahmen eingegangen.

## 4. Änderungsflächen

### 4.1 Notzingermoos, Fläche Nm – nördlich des Schützenwegs

#### 4.1.1 Bestandsgegebenheiten

Der **Standort Nm** – nördlich des Schützenwegs befindet sich im Notzingermoos – Postschwaige südlich der Kreisstraße ED 7 - Goldacher Straße – außerhalb der Ortsdurchfahrt. Das als allgemeines Wohngebiet vorgesehene Plangebiet grenzt an das in Umsetzung befindliche Mischgebiet Postschwaige (Bebauungsplan Nr. 79) südlich des Schützenwegs an. Entlang des Schützenwegs ist Wohnbebauung und weiter südlich im Anschluss gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Die 0,64 ha große Änderungsfläche wird gegenwärtig ackerbaulich sowie als Spielplatz genutzt. Westlich grenzt das Schützenheim an. Im Osten befindet sich der Mittelgraben, ein Entwässerungsgraben, im Norden Straßenbegleitgrün entlang der Kreisstraße.

#### Ziele der Raumordnung

Die Änderungsfläche grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit an, wodurch der Standort grundsätzlich für eine Fortführung und Abrundung der Wohnbebauung geeignet ist.

#### Verkehr und Erschließung

Die Fläche ist über die von der ED 7 nach Süden abzweigende Friedrich-Fischer-Straße und davon abzweigend über den Schützenweg mit Wendeanlage erschlossen. Die nächste ÖPNV-Haltestelle besteht direkt an der Goldacher Straße.

#### Siedlung

Weiterhin finden sich hier keine Baudenkmäler, jedoch die Anbauverbotszone der ED 7, wo ein 20 m Abstand zum Fahrbahnrand einzuhalten ist.

#### Natur und Landschaft

Der ebene Standort befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Im Osten grenzt der Regionale Grünzug südöstlich des Flughafens an. Generell handelt es sich um keine ortsbildprägende Freifläche. Auch liegt die Änderungsfläche außerhalb des wasser-sensiblen Bereichs, der sich weiter östlich befindet.

#### Sturzflutmanagement

Gemäß dem Sturzflutmanagement für das Oberdingermoos gelten in erster Linie die allgemeinen Maßnahmenempfehlungen. Es sollten ausreichende (Eigen-)Vorsorge-maßnahmen getroffen werden. Für die Änderungsfläche ergeben sich damit keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten im Gebiet Postschwaige auf.

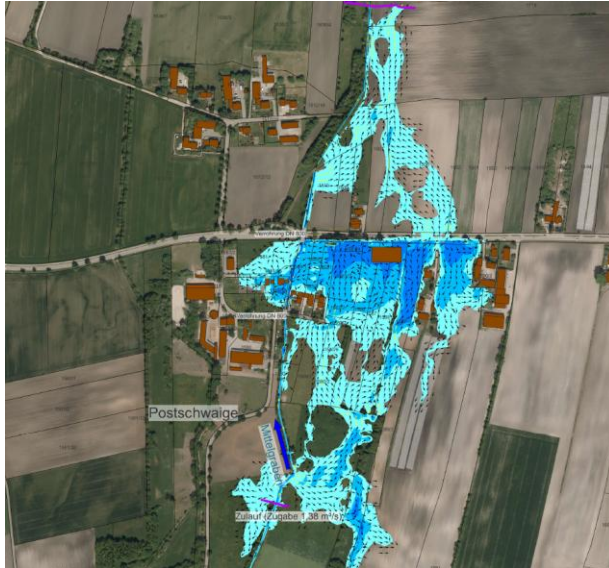


Abb. 12 Maßnahmenempfehlung Lageplan Fließtiefen und Fließgeschwindigkeiten, Mittelgraben HQextr. – Ortsteil Postschwaige, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### 4.1.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt Grünfläche, Parkanlage mit Spielplatz dar.

#### 4.1.3 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Änderungsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde zielt darauf ab, die südlich bestehende Wohnbebauung entlang des Schützenwegs, (6. Änderung des FNP), auf einem verfügbaren Standort in nördlicher Richtung zu erweitern. Die Grünstrukturen entlang des Mittelgrabens sollen erhalten werden. Dort sind auch äquivalente Ersatz-Spielplatzflächen zu prüfen.

Das geplante Wohngebiet wird über den Schützenweg erschlossen.

Es handelt sich generell um einen ortsbildverträglichen Standort. Um allerdings negative Auswirkungen durch die Abrundung des bestehenden Ortsrandes zu vermeiden, wird eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen im Osten zum Graben hin dargestellt, die als Ortsrandeingrünung fungiert. Hierdurch soll die wohnbauliche Erweiterung verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Da die Änderungsfläche gegenwärtig ackerbaulich genutzt wird, bestehen keine Gehölzbestände. Auf eine Durchgrünung des Wohnquartiers im Zuge einer klimagerechten Siedlungsentwicklung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu achten.

Weiterhin ist am Standort durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub zu rechnen.

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen) sind auf der Bebauungsplanebene umzusetzen.

Für die Änderungsfläche ergeben sich zwar keine spezifischen Maßnahmen aus dem

Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten, allerdings soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verschlechterung der Situation vermieden werden.

Hierzu gilt es die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie Ein- und Durchgrünungen vorzusehen, um ausreichend Rückhalteräume zu schaffen. Auch hierzu kann die dargestellte Ortsrandeingrünung beitragen.



Abb. 10 Standort Nm – nördlich des Schützenweges  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

Nm	W	M	Grün Wasser	Begleit- grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan		-	0,64	-	-
10. Änderung	0,48	-	0,02	0,14	-

## 4.2 Oberding, Fläche O3 – östlich der Faganastraße

### 4.2.1 Bestandsgegebenheiten

Der **Standort O3** – Östlich der Faganastraße befindet sich am östlichen Ortsrand von Oberding nördlich des Rathauses und Einrichtungen der Verwaltungsgemeinschaft Oberding mit Bauhof. Er grenzt im Westen an ein bestehendes Wohngebiet an. Die 1,84 ha große Fläche wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Im südwestlichen Bereich besteht ein einziges Nebengebäude mit Baumbestand.



Abb. 11 Standort O3 – östlich der Faganastraße, Blick nach Osten

### Ziele der Raumordnung

Die Änderungsfläche grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit an, wodurch der Standort grundsätzlich für eine Fortführung und Abrundung der Wohnbebauung geeignet ist.

### Verkehr und Erschließung

Die Fläche ist von der Faganastraße und von der Buchenstraße aus erschlossen. Die nächste ÖPNV-Haltestelle (Tassilostraße) ist fußläufig in weniger als 200 m erreichbar.

### Siedlung und Nutzung

Der Standort ist augenscheinlich eben. Der Standort wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Westlich erstreckt sich bereits die bestehende Wohnbebauung entlang der Faganastraße, südlich vom Rathaus jüngere Wohnquartiere im Bereich Kornfeldstraße.

In der direkten Umgebung finden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

### Natur und Landschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Generell handelt es sich um keine ortsbildprägende Freifläche.

Im Gebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung finden sich weiterhin keine Schutzgebiete oder Biotopflächen. Auch liegt die Änderungsfläche außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

### Sturzflutmanagement

Als allgemeine Empfehlung gelten auch hier die Maßnahmen zur Eigenvorsorge. Weiterhin wird empfohlen, die Siedlungsentwässerung punktuell mit erhöhter Leistungsfähigkeit ausulegen. Im östlichen Siedlungsbereich der Kornfeldstraße sollte die

Siedlungsentwässerung fokussiert werden und eventuelle Versickerungsmöglichkeiten geprüft werden. Für die konkrete Änderungsfläche ergeben sich damit keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der 10. FNP-Änderung umgesetzt werden sollten.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten in Oberding im Bereich der Änderungsfläche auf.

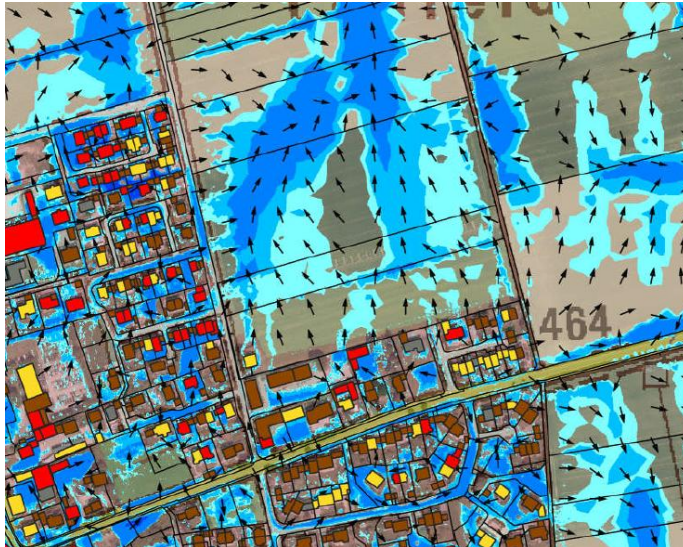


Abb.15 Maßnahmenempfehlung – Oberding Ost, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### 4.2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Faganastraße einzeilig Mischgebiet dar.

#### 4.2.3 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird das 1,84 ha große Gebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde zielt darauf ab, die Wohnschwerpunkte mit angelagerten Zentrumsfunktionen wie Rathaus und Sozialen Einrichtungen nachhaltig weiter zu entwickeln. Der Standort ist für eine Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der zentralen Lage besitzt er eine hohe Standortgunst als Wohnstandort. Bei Entwicklung des Standorts ist die südlich bestehende Bauhofnutzung zu berücksichtigen. Durch die Ortsrandlage ist eine sensible Entwicklung des Standorts mit einer verträglichen Einbindung in die Landschaft (z.B. Ortsrandeingrünung) erforderlich. Hierdurch soll die wohnbauliche Erweiterung verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Da die Änderungsfläche gegenwärtig fast ausschließlich ackerbaulich genutzt wird, bestehen bis auf einen Baum keine Gehölzbestände. Auf eine Durchgrünung des Wohnquartiers im Zuge einer klimagerechten Siedlungsentwicklung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu achten.

Weiterhin ist am Standort auch weiterhin durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsfläche im Bauschutzbereich des Flughafens München liegt. Die Höhenbegrenzungen des Bauschutzbereichs sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Durch die Nähe des Standorts zum Verkehrsflughafen München ist stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen) sind auf der Bebauungsplanebene umzusetzen. Der im Süden bestehende Bauhof und die damit einhergehenden Immissionen sind zu berücksichtigen.

Für die Änderungsfläche ergeben sich zwar keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten, allerdings soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verschlechterung der Situation vermieden werden.

Hierzu gilt es die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie Ein- und Durchgrünungen vorzusehen, um ausreichend Rückhalteräume zu schaffen. Auch hierzu kann die dargestellte Ortsrandeingrünung beitragen.

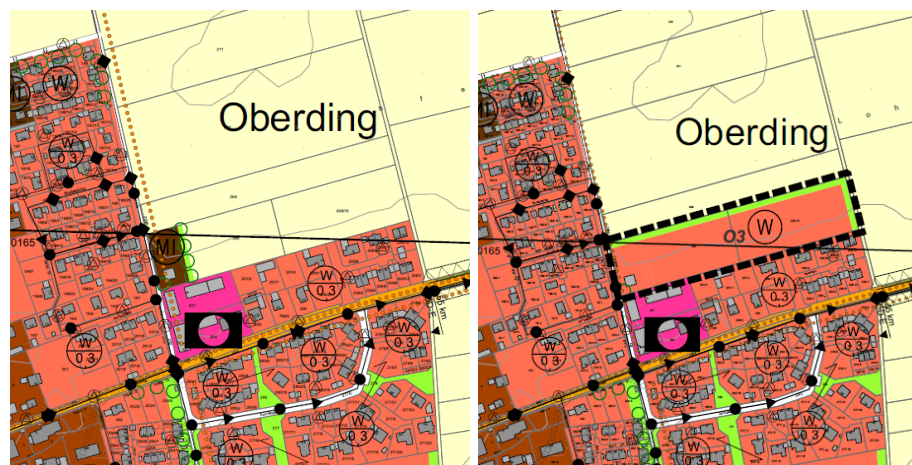


Abb. 16 Standort O3 – Östlich der Faganastraße  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

O3	W	M	Grün Wasser	Begleit- grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan		0,24	-	-	1,60
10. Änderung	1,60	-	0,24	-	

### 4.3 Oberding, Fläche O4 – Moosanger und Sport- und Freizeitgelände

#### 4.3.1 Bestandsgegebenheiten

Der **Standort O4** – Moosanger befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberding, westlich der Dorfen und des Mühlgrabens. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine ca. 0,78 ha große Fläche, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Südlich grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

**Der Sportverein TuS Oberding** plant auf bestehendem, Vereinsgelände einen Neubau des Vereinsheims und eine geringfügige Erweiterung der Sportplätze angrenzend im Norden auf Fl.Nr. 1121. Die Gesamtfläche für das Sport- und Freizeitgelände umfasst 6 ha, davon sind 0,45 ha als Neuausweisung zu bewerten. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Moosstraße. Das Sportgelände wird bereits intensiv für unterschiedliche Sportarten genutzt. Eine Eingrünung ist nicht vorhanden. Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Um die Planung realisieren zu können, wird die Änderungsfläche von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarf als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeit“ geändert.



Abb. 17 Standort O4 – Moosanger links, Sport- und Freizeitgelände rechts

### Ziele der Raumordnung

Die **Änderungsfläche Moosanger** grenzt zwar an eine geeignete Siedlungseinheit an, wodurch der Standort grundsätzlich für eine Fortführung und Abrundung der Wohnbebauung geeignet ist. Er liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Im Regionalplan ist östlich angrenzend ein Biotopverbund dargestellt, welcher Feucht- und Trockenlebensräume verknüpfen soll. Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen (vgl. RP B I. 1.3.2 Z und 1.3.3 Z).

### Verkehr und Erschließung

Die Erschließung kann im östlichen Teilbereich über den Moosanger erfolgen, eine Verbreiterung bzw. Erweiterung der Erschließung ist ggf. erforderlich bzw. im westlichen Teilbereich über die bestehende Zufahrt von der Moosstraße aus.

Eine direkte Fußwegeverbindung ist über die Moosstraße und den Kirchberg in die Ortsmitte und zu zentralen Einrichtungen gegeben.

Die nächsten ÖPNV Haltestellen (Oberding, Sparkasse bzw. Tassilostraße) sind nicht optimal fußläufig erreichbar (ca. 500m).

### Siedlung und Nutzung

Der Standort ist im östlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße Moosanger für eine Wohnbebauung und Ortsrandabrundung geeignet. Ein Abstand zu den östlich verlaufenden biotopbestandenen Grünstrukturen und der Dörfern selbst ist zwingend einzuhalten. Zu öffentlichen Einrichtungen, v.a. zu dem Bürgerhaus und zur Gemeindebücherei bestehen, trotz der Ortsrandlage, kurze Wegeverbindungen. Eine Bebauung im westlichen Teilbereich sollte aufgrund einer fingerförmigen Entwicklung in den Außenbereich unterbleiben. Ein weiteres Herausrücken in den Außenbereich sollte an dieser Stelle ebenfalls vermieden werden. Durch die Lage am Ortsrand ist auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene eine äußerst sensible Entwicklung des Standorts erforderlich.

### Natur und Landschaft

Der Standort befindet sich zwar außerhalb von Schutzgebieten sowie Bau- und Bodendenkmälern. Generell handelt es sich jedoch um eine orts- und landschaftsbildprägende Freifläche. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Biotopflächen und erhaltenswerter Großbaumbestand. Auch liegt die Änderungsfläche innerhalb des wassersensiblen Bereichs.

### Sturzflutmanagement

Für den Siedlungsbereich von Oberding sind in erster Linie die Senken bzw. Einstauflächen innerhalb des Ortes relevant. Konkrete größere Fließwege sind keine zu sehen, jedoch wirken einige Straßen als Fließweg (beispielsweise die „Kornfeldstraße“ oder der „Grasfeldweg“). Aufgrund der vielen Einstauflächen bestehen auch einige Gefährdungsflächen.

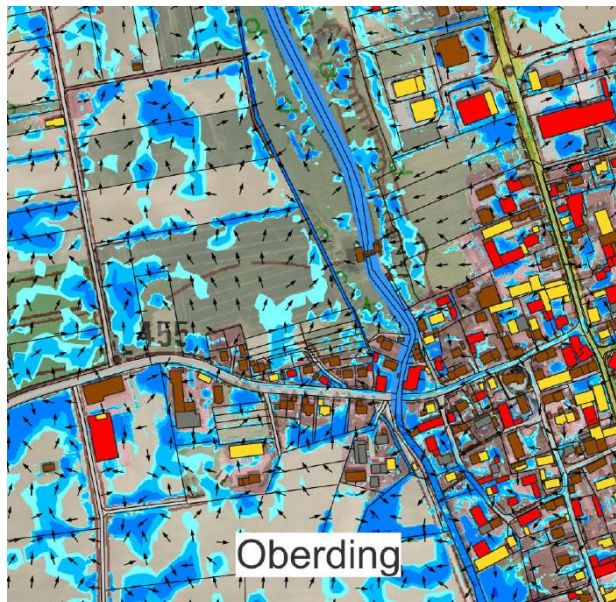


Abb. 12 Maßnahmenempfehlung – Ortsteil Oberding, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### 4.3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

#### 4.3.3 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde zielt darauf ab, die südlich bestehende Wohnbebauung auf einem verfügbaren Standort in nördlicher Richtung zu arrondieren.

Das geplante Wohngebiet soll über den Moosanger erschlossen werden.

Es handelt sich generell um einen landschaftsbildsensiblen Standort. Um allerdings negative Auswirkungen durch die Abrundung des bestehenden Ortsrandes zu vermeiden, wird eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen sowohl im Norden als auch Westen und Osten dargestellt, die als Ortsrandeingrünung fungiert bzw. Pufferfunktion zu den Flussauen übernimmt. Hierdurch soll die wohnbauliche Erweiterung verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Auf eine Durchgrünung des Wohnquartiers im Zuge einer klimagerechten Siedlungsentwicklung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu achten.

Weiterhin ist am Standort durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub zu rechnen.

Durch die Nähe des Standorts zum Verkehrsflughafen München ist stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen) sind auf der Bebauungsplanebene umzusetzen.

Für die Änderungsfläche ergeben sich spezifische Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement sowie Umweltbericht, die auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen. Hierzu gilt es die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie Ein- und Durchgrünungen vorzusehen, um ausreichend Rückhalteräume zu schaffen. Auch hierzu kann die dargestellte Ortsrandeingrünung beitragen.

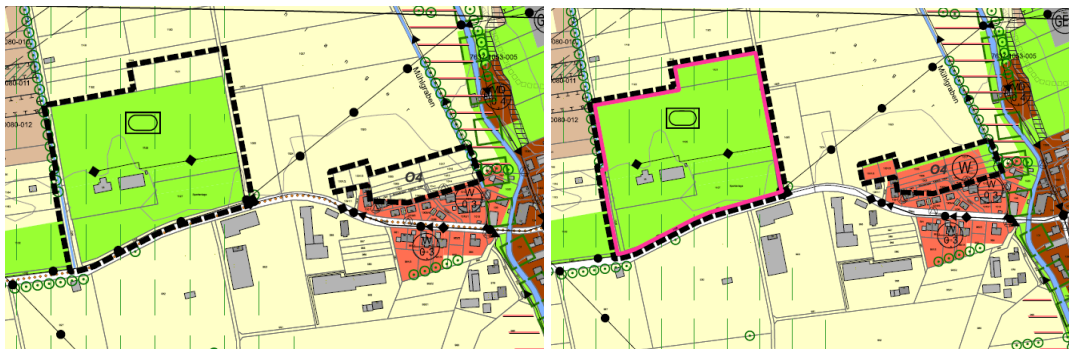


Abb. 13 Standort O4 – Moosanger und Sport- und Freizeitgelände  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

O 4	W	M	Grün Wasser	GB Sport & Freizeit	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	-	-	5,08		0,78 0,92
10. Änderung	0,62	-	0,16	6,00	-

#### 4.4 Ortschaft Schwaig, Fläche S2 – nördlich der Freisinger Straße

##### 4.4.1 Bestandsgegebenheiten

Der Standort befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Schwaig, nördlich der Freisinger Straße. Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan handelt es sich um eine ca. 0,66 ha große Fläche für die Landwirtschaft. Der Standort wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



Abb. 20 Standort S2 – Nördlich der Freisinger Straße, Blick nach Osten

### Ziele der Raumordnung

Die Änderungsfläche grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit an, wodurch der Standort grundsätzlich für eine Fortführung und Abrundung der Wohnbebauung geeignet ist.

### Verkehr und Erschließung

Die Fläche ist an das Hauptverkehrsnetz durch die Freisinger Straße angeschlossen. Es besteht eine direkte Wegeverbindung in den Ortskern entlang der Freisinger Straße. Eine ÖPNV Haltestelle (Freisinger Straße) ist fußläufig sehr gut erreichbar (< 300m).

### Siedlung und Nutzung

Die Gemeinde beabsichtigt eine Fortführung der Wohnbebauung entlang der Freisinger Straße, die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut. Die Ausdehnung des Standorts soll auf die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite reduziert werden um eine bandartige Entwicklung entlang der Freisinger Straße zu vermeiden, die sich negativ auf den Ortseingangsbereich auswirken würde. Der Standort ist als ortsbildverträglich einzustufen, und es gibt keine ortsbildprägenden Freiflächen. Der Standort ist darüber hinaus eben. Boden- und Baudenkmäler oder sonstigen Baubeschränkungen (Leitungstrassen, Altlasten) sind nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes befinden sich vermutlich Erdkabel-Leitungen.

### Natur und Landschaft

Durch eine Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, keine Beeinträchtigung wassersensibler Bereiche, keine Beeinträchtigung einer Hang-/Kuppenlage. Auch sind Schutzgebiete/ Biotope von Beeinträchtigungen ausgenommen.

### Sturzflutmanagement

Gemäß dem Sturzflutmanagement ergeben sich bei einem 30-jährlichen Ereignis Fließwege von Osten nach Westen entlang der landwirtschaftlichen Flächen und ent-

lang der Straßenzüge. Es kommt zu Betroffenheiten an Gebäuden auf rund 38 Flurstücken. Entlang der „Werkstraße“ bildet sich ein Fließweg und im Zentrum des Siedlungsgebiets kommt es zu Einstauflächen. Die Fließintensitäten bleiben in einem niedrigen Bereich.

An der westlichen Grenze des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 3347 ist bereits eine Hochwasserschutzmauer gebaut worden. Vor dieser bildet sich eine Einstaufläche, von der Wasser auf die Straße und auf die Fl.-Nr. 3347 läuft. Um die Bebauung und Infrastruktur zu schützen, sollten Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen auf der Fl.-Nr. 3347 geschaffen werden. Für die Änderungsfläche ergeben sich damit aufgrund des größeren Abstands keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten in Schwaig auf.



Abb. 21 Maßnahmenempfehlung – Ortsteil Schwaig, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### 4.4.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an.

#### 4.4.3 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde Oberding zielt darauf ab, die westlich bestehende Wohnbebauung entlang der Freisinger Straße auf einem verfügbaren Standort in östlicher Richtung zu erweitern und damit den Ortseingang um 0,66 ha zu arrondieren.

Es handelt sich generell um einen ortsbildverträglichen Standort. Um allerdings negative Auswirkungen durch die Abrundung des bestehenden Ortsrandes zu vermeiden, wird eine Grünfläche dargestellt, die als Ortsrandeingrünung fungiert. Hierdurch soll die wohnbauliche Erweiterung verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Da die Änderungsfläche gegenwärtig ackerbaulich genutzt wird, bestehen keine Gehölzbestände. Auf eine Durchgrünung des Wohnquartiers im Zuge einer klimagerech-

ten Siedlungsentwicklung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu achten.

Weiterhin ist am Standort durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsfläche im Bauschutzbereich des Flughafens Münchens liegt. Die Höhenbegrenzungen des Bauschutzbereichs sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Durch die Nähe des Standorts zum Verkehrsflughafen München ist stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen. Nach der Lärmkarte des Landesamts für Umwelt (LfU) ergibt sich hier ein Lärmpegelbereich von 55-60 dB (A).

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen) sind auf der Bebauungsplanebene umzusetzen. Das Plangebiet ist betroffen von einer 220 KV Freileitung der E.ON Bayern AG.

Das integrale Konzept des Kommunalen Sturzflut-Risikomanagements ermittelte, dass Hangwasser von Osten über die Fl.-Nr. 3347 auf den Siedlungsbereich zufließt.

Für die Änderungsfläche ergeben sich zwar keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten, allerdings soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verschlechterung der Situation vermieden werden.

Hierzu gilt es die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie Ein- und Durchgrünungen vorzusehen, um ausreichend Rückhalteräume zu schaffen. Auch hierzu kann die dargestellte Ortsrandeingrünung beitragen.



Abb. 22 Standort S2 – Nördlich der Freisinger Straße  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

S2	W	M	Grün Wasser	Begleit- grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	-	-	-	-	0,66
10. Änderung	0,55	-	0,11	-	-

## 4.5 Ortschaft Schwaig, Fläche S3 – Westlicher Ortsrand

### 4.5.1 Bestandsgegebenheiten

Der 1,92 ha große Standort befindet sich am westlichen Ortsrand von Schwaig, nördlich der Flurstraße. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine ca. 1,92 ha große Fläche für die Landwirtschaft. Der Standort wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



Abb. 23 Standort S3 – westlicher Ortsrand , Blick nach Norden

#### Ziele der Raumordnung

Die Änderungsfläche grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit bestehend aus Wohn- und Mischbebauung an, wodurch der Standort grundsätzlich für eine Fortführung und Abrundung der Mischnutzung geeignet ist. Allerdings liegt das Plangebiet mit seinem westlichen Gebietsteil im Regionalen Grünzug südöstlich des Flughafens. Die Änderungsfläche liegt ebenfalls im Lärmschutzbereich 58 dB (A) bis 60 dB (A) des Flughafens.

#### Verkehr und Erschließung

Die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Flurstraße. Eine Fußwegverbindung in den Ortskernbereich ist im Zuge der nachgeordneten Bebauungsplanung wünschenswert und herzustellen. Die Bushaltestelle in Schwaig-Mitte ist innerhalb von 400 m fußläufig gut zu erreichen.

#### Siedlung und Nutzung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine deutliche Siedlungserweiterung von Schwaig in Richtung Westen. Auf der Bebauungsplanebene ist daher zu prüfen ob insbesondere im westlichen Teilbereich aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug stärkere Durchgrünungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Hier grenzt das Gebiet an die weitläufigen landschaftsbildprägenden Bodenwälle im Süden des Flughafens. Eine sensible Nutzungsgliederung im Inneren des Plangebietes steht auch im Kontext einer insgesamt verträglichen der Ausgangsgröße des Standortes angemessenen baulichen Entwicklung.

Darüber hinaus finden sich keine Baudenkmäler oder sonstige Baubeschränkungen (z.B. Anbauverbotszone oder Altlasten).

Der Standort wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Daher ist mit starken Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm zu rechnen.

#### Natur und Landschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Auch ist keine steile Hang- oder Kuppenlage zu verzeichnen. Generell handelt es sich um keine ortsbildprägende Freifläche. Im Gebiet selbst finden sich keine Biotopflächen. Die Änderungsfläche liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs, was zu berücksichtigen ist.

#### Sturzflutmanagement

Gemäß dem Sturzflutmanagement ergeben sich bei einem 30-jährlichen Ereignis Fließwege von Süden nach Norden entlang der landwirtschaftlichen Flächen und entlang der Straßenzüge. Für die Änderungsfläche ergeben sich keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten in Schwaig auf.

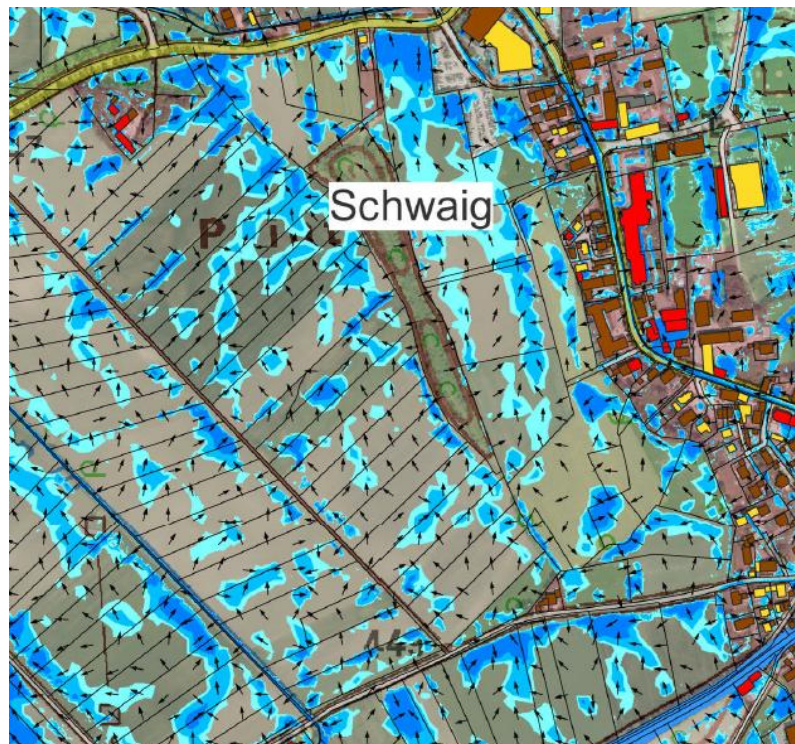


Abb. 24 Maßnahmenempfehlung – Ortsteil Schwaig, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### 4.5.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft und die Schraffur „Regionaler Grünzug“ dar.

### 4.5.3 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Gemeinde zielt darauf ab, die östlich bestehende Wohn- und Gewerbebebauung auf einem verfügbaren Standort in westlicher Richtung zu erweitern.

Das geplante Baugebiet soll über die Flurstraße erschlossen werden.

Es handelt sich generell um einen ortsbildverträglichen Standort. Um allerdings negative Auswirkungen zu vermeiden, sind insbesondere im Regionalen Grünzug umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich. Hierdurch soll die bauliche Erweiterung verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Da die Änderungsfläche gegenwärtig ackerbaulich genutzt wird, bestehen keine Gehölzbestände. Weiterhin ist am Standort durch die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm und Staub zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderungsfläche im Bauschutzbereich des Flughafens Münchens liegt. Die Höhenbegrenzungen des Bauschutzbereichs sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Durch die Nähe des Standorts zum Verkehrsflughafen München ist stets mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen. Nach der Lärmkarte des Landesamts für Umwelt (LfU) ergibt sich hier ein Lärmpegelbereich von 55-60 dB (A).

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Gesamtschalldämm-Maß von Außenbauteilen) sind auf der Bebauungsplanebene umzusetzen.

Für die Änderungsfläche ergeben sich zwar keine spezifischen Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten, allerdings soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verschlechterung der Situation vermieden werden. Hierzu gilt es die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie Ein- und Durchgrünungen vorzusehen, um ausreichend Rückhalteräume zu schaffen. Auch hierzu kann die dargestellte Ortsrandeingrünung beitragen.



Abb. 25 Standort S3– Westlicher Ortsrand  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

	W	M	Grün Wasser	Begleit- grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	-	-	-	-	1,92
10. Änderung	-	1,84	0,08	-	-

## 4.6 Ortschaft Notzing, Fläche No1 – Östlich der Feldstraße

### 4.6.1 Bestandsgegebenheiten

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand von Notzing, östlich der Feldstraße. Im Westen und Norden grenzt er an Wohnbebauung an. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine ca. 1,68 ha große Fläche für die Landwirtschaft. Der Standort steigt nach Norden hin leicht an und wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.



Abb. 26 Standort No1 – östlicher Ortsrand , Blick nach Norden

### Ziele der Raumordnung

Der Standort grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit an.

### Verkehr und Erschließung

Die Erschließung kann über den Kornblumenweg im Süden und die Feldstraße im Norden erfolgen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für bestehende Wohngebiete ist auszuschließen. Eine direkte Wegeverbindung in den Ortskern ist bisher noch nicht vorgesehen und sollte umgesetzt werden. Die nächste ÖPNV-Haltestelle Notzing-Gartenstraße ist fußläufig nicht optimal erreichbar > 600m. Es sind daher Möglichkeiten der verbesserten ÖPNV Anbindung zu prüfen.

### Siedlung und Nutzung

Der Standort ist für eine Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Notzing ge-

eignet. Der zunehmenden Entfernung zu Zentrumsfunktionen, öffentlichen Einrichtungen und ÖPNV-Anbindung ist entgegen zu wirken.

Die bereits im Norden und Westen bestehende Wohnbebauung wird fortgeführt und es erfolgt ein verträglicher Ortsrandabschluss. Zu beachten sind hier das leicht nach Südwesten abfallende Gelände, das Bodendenkmal im nördlichen Gebietsteil sowie die Lage im wassersensiblen Bereich. Am Standort ist mit starken Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm zu rechnen.

#### Natur und Landschaft

Durch eine bauliche Entwicklung ist von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Der Standort befindet sich teilweise innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Kuppenlagen bestehen nicht innerhalb des Plangebietes. Von einer baulichen Entwicklung ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Schutzgebieten/Biotopen auszugehen.

#### Sturzflutmanagement

Gemäß dem Sturzflutmanagement ergeben sich bei einem 30-jährlichen Ereignis Fließwege von Süden nach Norden welche im östlichen Ortsteil die bestehende Siedlung im Bereich Feldstraße komplett betreffen. Für die Änderungsfläche ergeben sich Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die im Rahmen der FNP-Änderung umgesetzt werden sollten und im Umweltbericht behandelt werden.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten in Notzing auf.

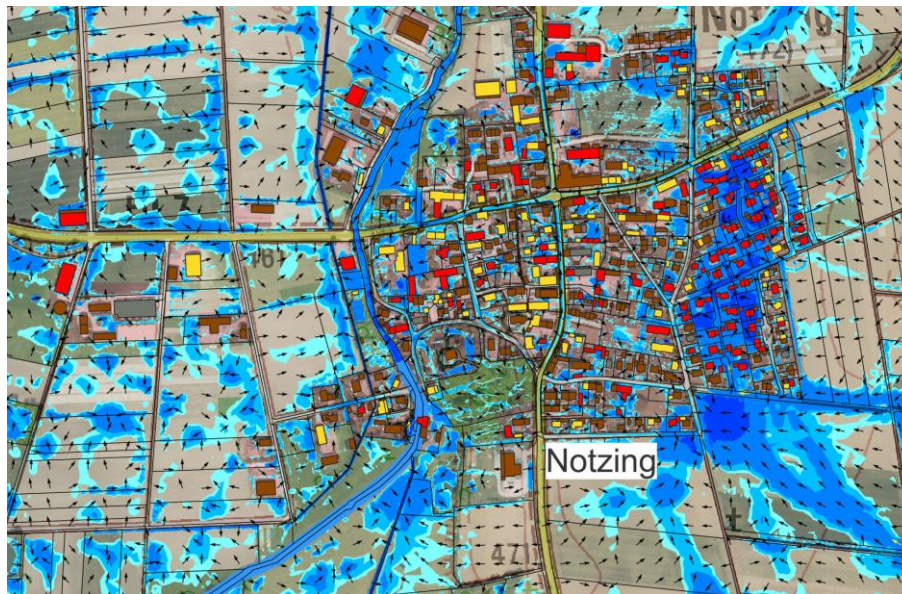


Abb. 27 Maßnahmenempfehlung – Ortsteil Notzing, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

#### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

#### 4.6.2 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die 1,86 ha große Änderungsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde Oberding zielt darauf ab, auf einer verfügbaren Fläche dringend benötigten Wohnraum am östlichen Ortsrand im Siedlungsschwerpunkt Notzing zu schaffen. Hierdurch soll eine Erweiterung in östlicher Richtung erfolgen sowie eine verträgliche Einbettung in die Landschaft gewährleistet werden. Um negative Auswirkungen durch die wohnbauliche Erweiterung zu vermeiden, wird zum Siedlungsbestand hin eine Schraffur für Maßnahmen innerhalb des Starkregenmanagements dargestellt.



Abb. 28 Standort No1 – Östlich der Feldstraße  
rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

No1	W	M	Grün Wasser	Begleit- grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	-	-	-	-	1,86
10. Änderung	1,63	-	0,23	-	-

### 4.7 Niederding, Fläche Ni2 – nördlich Pfarrer-Moser-Straße

#### 4.7.1 Bestandsgegebenheiten

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Niederding, nördlich der Pfr.-Moser-Straße. Im Süden grenzt er an bestehende Wohnbebauung an, im Westen an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Im Norden grenzt die freie Feldflur und ein landwirtschaftlicher Weg an.

Es handelt sich gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan um ein ca. 1,28 ha großes Wohnbaupotenzial und Flächen für die Landwirtschaft. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzt.

Geplant ist die Verlegung und Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses der Feuerwehr Niederneuching aus arbeitssicherheitstechnischen Gründen direkt an die Hauptstraße sowie Wohnnutzung auf anschließenden Wohnbauflächen.



Abb. 29 Standort Ni2 – Blick nach Westen

### Ziele der Raumordnung

Der ebene Standort grenzt an eine geeignete Siedlungseinheit an.

### Verkehr und Erschließung

Die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Hauptstraße (Gemeindeverbindungsstraße nach Reisen). Die nächste ÖPNV Haltestelle (Niederding, Dorfplatz) ist fußläufig gut erreichbar (<500m). Es ist eine direkte Wegeverbindung in den Ortskern über den Pfarrer-Kleiner-Weg gegeben, eine Fortsetzung des Fuß- und Radweges ist hierzu allerdings erforderlich. Bürgerhaus und Spielplatz sind vom Standort aus schnell erreichbar.

### Siedlung und Nutzung

Boden- und Baudenkmäler oder sonstigen Baubeschränkungen (Leitungen, Anbauverbot, Altlasten) sind nicht vorhanden. Südlich grenzt ein Bodendenkmal an. Der Standort ist grundlegend für eine Wohnnutzung am nördlichen Ortsrand von Niederding geeignet. Er führt die südliche Wohnbebauung weiter fort. Die Veränderung des bestehenden Ortsrandes und die benachbarte Lage zum landwirtschaftlichen Betrieb ist zu beachten. Am Standort ist mit starken Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm zu rechnen. Die geplante Wohnnutzung soll die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einschränken. Zudem sollte eine Bebauung aufgrund der Ortsrandlage äußerst sensibel erfolgen. Weiter zu berücksichtigen ist, dass der neue Feuerwehrstandort städtebaulich gleichsam den neuen Ortseingang von Niederding bildet.

### Natur und Landschaft

Durch eine bauliche Entwicklung ist von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Von einer baulichen Entwicklung ist ebenfalls mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Schutzgebieten/ Biotopen auszugehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie Hang- und Kuppenlagen.

### Sturzflutmanagement

Gemäß dem Sturzflutmanagement ergeben sich bei einem 30-jährlichen Ereignis Fließwege von Süden nach Norden. Nördlich an das Änderungsgebiet angrenzend verläuft ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss. Außerdem ist nordwestlich ein wassersensibler Bereich ausgewiesen. Für die nördlich und westlich angrenzenden Flächen ergeben sich Maßnahmen aus dem Sturzflut-Risikomanagement, die auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und umgesetzt werden sollten und im Umweltbericht behandelt werden.

Die nachfolgende Karte zeigt die Betroffenheiten in Niederding auf.

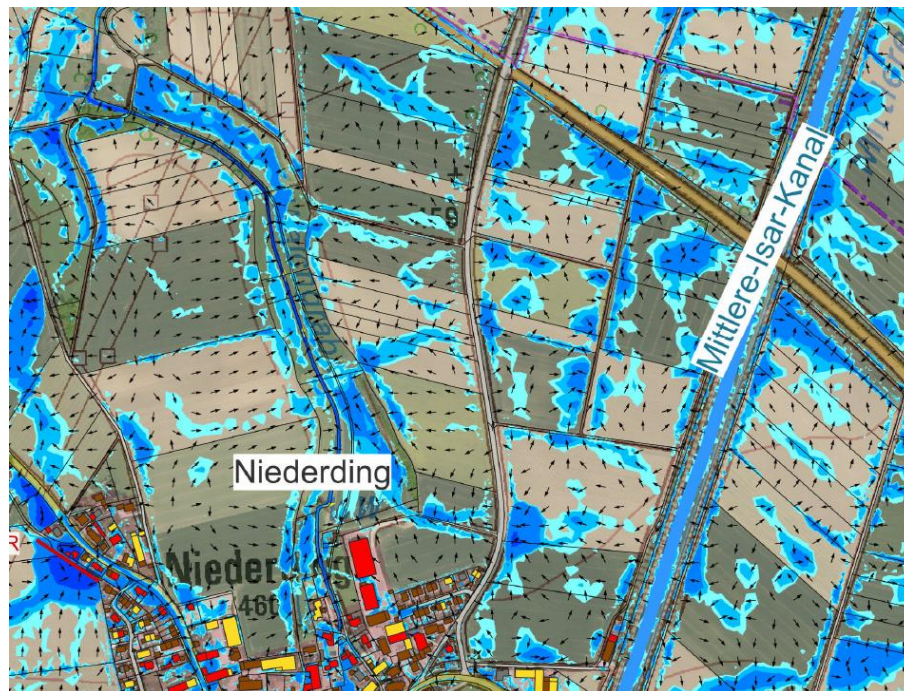


Abb. 30 Maßnahmenempfehlung – Ortsteil Niederding, Quelle: Sturzflut-Risikomanagement 2022, Ingenieurbüro Kokai GmbH

### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Ni2 eine Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

#### 4.7.2 Änderungsplanung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die 1,28 ha große Änderungsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in einer Größenordnung von 0,65 ha als Wohnbaufläche (W) und von 0,28 ha als Fläche für die Feuerwehr dargestellt. 0,35 ha entfallen auf Flächen für wichtige örtliche Straßen. Die Gemeinde Oberding zielt darauf ab, auf einer verfügbaren Fläche in einem Siedlungsschwerpunkt dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ebenso werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des Niederdinger Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Ziel der Gemeinde ist es über den neuen Standort für das Feuerwehrhaus in Zukunft auch entferntere Bereiche der Gemeinde innerhalb der 10-Minuten-Einsatzfrist erreichen

zu können. Im Zuge dessen soll auch durch die Neuanlage eines Fuß- und Radwegs entlang der Hauptstraße die Erreichbarkeit der neuen Einrichtung verbessert werden.

### Niederding Ni2 - nördlich der Pfr. – Moser-Straße

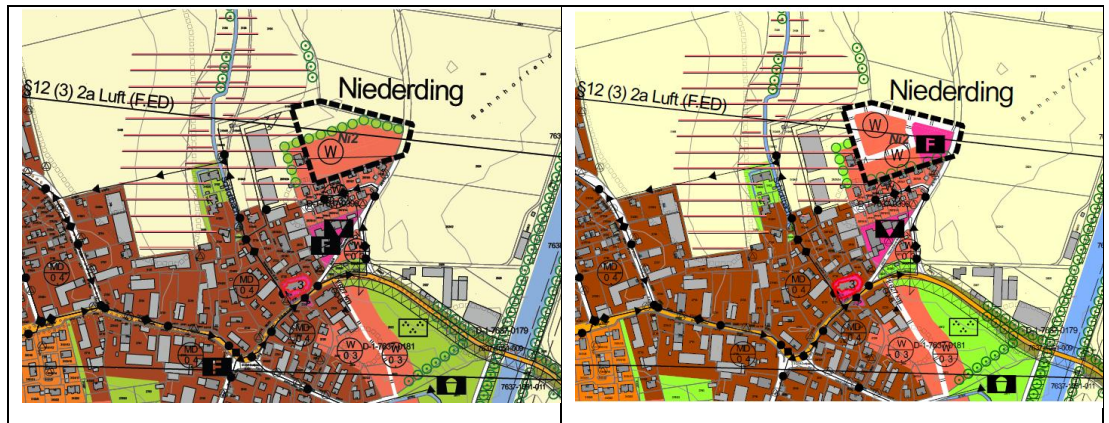


Abb. 31 Standort Ni2 - nördlich der Pfr. – Moser-Straße rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

Ni2	W	M	GB	Grün Wasser	Begleit-grün	LW
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	0,76	-	-	-	-	0,16
10. Änderung	0,65	-	0,28	-	0,35	-

## 4.8 Rückwidmung von Bauflächen in Fläche für die Landwirtschaft

Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung, die sich am Bedarf und der Verfügbarkeit von Entwicklungspotenzialen orientiert, werden folgende vier im rechtswirksamen FNP dargestellte Bauflächen rückgewidmet - bzw. in Niederding Ni1 teilrückgewidmet - in Fläche für die Landwirtschaft (siehe auch nachfolgendes Kapitel Flächenbilanz).

### Aufkirchen A1 - Westlich der Pfr.-Mittermair-Straße

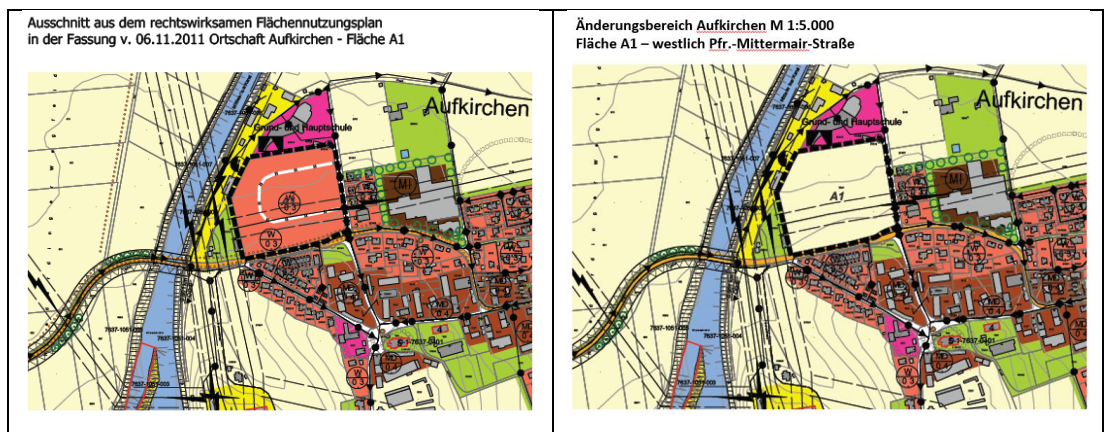


Abb. 32 Standort A1 – Westlich der Pfr.-Mittermair-Straße rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

### Niederding Ni1 - westlich der Hubertusstraße

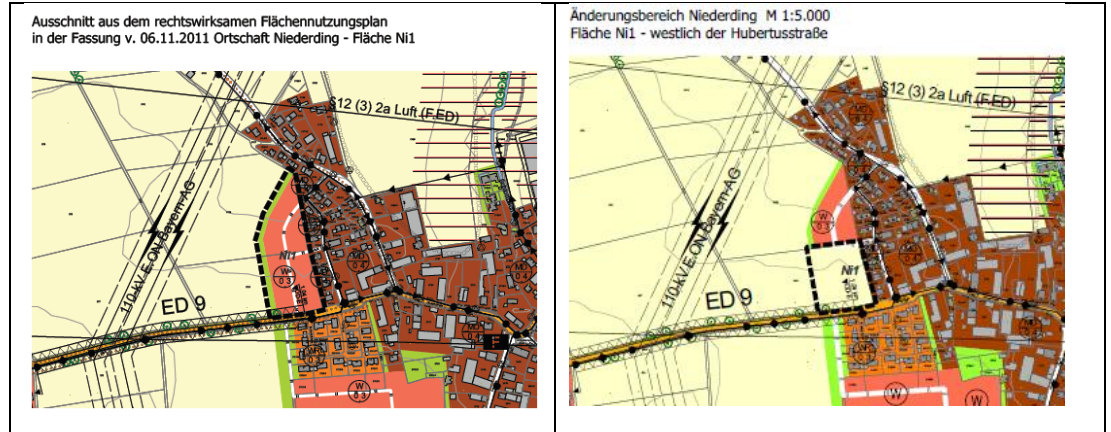


Abb. 33 Standort Ni1 - westlich der Hubertusstraße rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

### Niederding Ni4 - westlich der Herrnstraße, Ni5 - südlich der St.-Martin-Straße

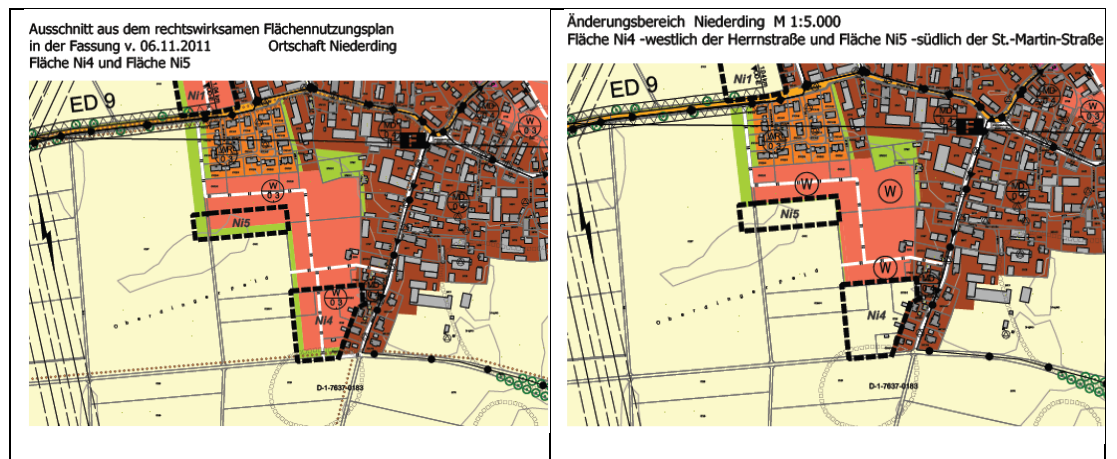


Abb. 34 Standorte Ni4 und 5 - westlich der Herrnstraße, südlich der St.-Martin-Straße rechtswirksamer FNP (links) und gegenständliche 10. Änderung (rechts)

## 5. Flächenbilanz

Der Ausweisung resp. Neubeanspruchung von Außenbereichsflächen von 14,98 ha steht eine Rückwidmung von Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft von 11,8 ha entgegen. D.h. rechnerisch ist mit der 10. FNP-Änderung ein **Eingriff von 3,18 ha** zu verzeichnen.

Bezeichnung	Standort	Flächen ausweisung, ha	Rücknahme der Flächen ausweisung , ha	Nutzung Änderung					Gesamt
				W	Ml	GB	GR Wasser	Verkehr Begleitgrün	
	<b>Notzingermoos</b>								
Nm	Nördlich des Schützenweges	0,64		0,48			0,02	0,14	0,64
	<b>Oberding</b>								
O3	Östlich der Faganastraße	1,84	-0,22	1,60	-0,22		0,24		1,62
O4	Moosanger	0,78		0,62			0,16		0,78
Sportgelände	Moosstraße	6,00	-5,08			6,00	-5,08		0,92
	<b>Schwaig</b>								
S2	Nördlich der Freisinger Straße	0,66		0,55			0,11		0,66
S3	Westlicher Ortsrand	1,92			1,78		0,14		1,92
	<b>Notzing</b>								
No1	Östlich der Feldstraße	1,86		1,63			0,24		1,86
	<b>Aufkirchen</b>								
A1	Westlich der Pfr.-Mittermair-Straße		-3,00	-3,00					-3,00
	<b>Niederding</b>								
Ni1	Westlich der Hubertusstraße		-0,94	-0,84			-0,10		-0,94
Ni2	Nördlich der Pfr.-Moser-Straße	1,28	-0,93	0,65		0,28		0,35	1,28
Ni4	Westlich der Herrnstraße		-1,07	-0,89			-0,19		-1,07
Ni5	Südlich der St.-Martin-Strasse		-0,56	-0,33			-0,23		-0,56
	<b>Summe</b>	<b>14,98</b>	<b>-11,80</b>	<b>0,47</b>	<b>1,56</b>	<b>6,28</b>	<b>-4,69</b>	<b>0,49</b>	
	<b>Bilanz</b>	<b>3,18</b>							

Abb. 35 Flächenbilanz 10. Änderung FNP – Vorentwurfssfassung 16.12.2025

## 6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der sog. Klimaschutzklausel wurde der Umweltbericht im Bauleitplan an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt.

§1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“.

Gem. § 1a (5) BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Zu dieser Thematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Gemeinde Oberding, den.....

.....  
Bernhard Mücke, Erster Bürgermeister

## 7. Anhang

### Berichtigung Flächennutzungsplan Schwaig östlich der Werkstraße

Bisherige Darstellung



Berichtigung

