



## **BESCHLUSSVORLAGE**

---

**SG 43**

**Tagesordnungspunkt: 3**

Alois-Schieß-Platz 2  
85435 Erding

### **3. Start- und Landebahn; ergänzende Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren**

Ansprechpartner/in:  
Wolfgang Thomas

**Anlage(n):**

Zi.Nr.: 305

**Sitzung des Ausschusses für Struktur, Verkehr und Umwelt  
am 17.05.2010**

Tel. 08122/58-1249  
wolfgang.thomas@lra-  
ed.de

Erding, 04.05.2010  
Az.:

öffentliche Sitzung

**Vorlagebericht:** siehe Rückseite

**Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

für den Landkreis Erding wird folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **1. Vorbemerkung:**

Der Beschluss des Ausschusses für Struktur, Verkehr und Umwelt vom 03.12.2007 wird aufrecht erhalten. In diesem Beschluss werden Bau und Betrieb einer dritten Start- und Landebahn abgelehnt.

#### **2. Wirtschaftswissenschaftliches Gutachten des HWWI**

Aus dem Gutachten ergeben sich keine belastbaren Zahlen, die den Bau einer zusätzlichen Start- und Landebahn zum jetzigen Zeitpunkt rechtfertigen. Das Institut prognostiziert, dass sich die bundesdeutsche Wirtschaft erst nach 2020 stärker erholt.

Das HWWI selbst räumt ein: „Eine Erweiterung der Perspektiven bis 2025 im Sinne eines Ausblicks ist aus heutiger Sicht lediglich durch Interpolation der drei Szenarien über 2020 hinaus möglich.“

Auch wird deutlich, dass das Weltwirtschaftswachstum im Wesentlichen vom Wachstum der Volkswirtschaften außerhalb von Mitteleuropa beeinflusst wird. So sollen im Basis-szenario die Volkswirtschaften in Mitteleuropa im Zeitraum 2009-2025 im Schnitt um lediglich 1,8% wachsen. Außerhalb von Mitteleuropa sollen im gleichen Zeitraum die Volkswirtschaften um durchschnittlich 4,2% wachsen. Die Belastbarkeit dieser Zahlen ist mehr als fraglich, wenn man bedenkt, dass hier u.a. für die Länder Afrikas und Ozeaniens Aussagen über einen Zeitraum von 15 Jahren getroffen werden. Ob und in wel-

cher Weise hier Parameter zur gesamtpolitischen Stabilität dieser Länder Eingang gefunden haben, ist nicht nachprüfbar, da nicht erwähnt.



LANDKREIS  
ERDING

### 3. Untersuchungsbericht zur Analyse von Immobilienpreisveränderungen im Umfeld des Flughafen München (Prof. Dr. W. Hagedorn)

Der Verfasser will mit einer nutzwertorientierten Vergleichspreisanalyse im Auftrag der FMG ermitteln inwieweit sich

*„einerseits negative Einwirkungen aus dem Betrieb einer weiteren Start- und Landebahn wie insbesondere Lärmimmissionen sowie andererseits aber die gleichermaßen eintretenden vorteilhaften Einflüsse, die sich durch eine gesteigerte Immobiliennachfrage aufgrund der Nähe zur überregionalen Verkehrsinfrastruktur Flughafen ergeben können, auf die Immobilienpreise im Umland niederschlagen werden.*

*In diesem Zusammenhang war ebenfalls zu klären, in welchem Maße alle übrigen, flughafenunabhängigen Einflüsse auf die Preise von Wohnimmobilien einwirken.“<sup>1</sup>*

Die zusammenfassenden Ergebnisse sind banal:

*„die Preisnachteile treten vor allem in solchen Ortsteilen ein, die in größerer Entfernung zum Flughafen aber in relativer Nähe zu den Flugrouten liegen“.*

Für die Ortsbereiche Wartenberg (alle Lagen), Langenpreising-Ost und -West sowie Berglern-Nord wird ein Preisnachteil von max. 5% prognostiziert. Nach HAGEDORN ist Fraunberg, das innerhalb der Flugrouten liegt, nicht von diesem Preisverfall betroffen. In der Anlage 1 wird zwar eine negative

(-2) fluglärmbedingte Preisvarianz dokumentiert, die aber u.a. aufgrund des guten „Wohnstandorttyps“ (1,5) letztendlich nicht auf den Grundstückswert durchschlägt. Es wird sogar die Aussage getroffen, dass sich *„die derzeit wirksamen Grundstückspreisvorteile, die sich aus der guten Erreichbarkeit des Flughafens ergeben, auch nach dessen Ausbau uneingeschränkt erhalten bleiben, so in ...Fraunberg Maria Thalheim.“*

Des Weiteren wird in der Zusammenfassung für Berglern-Süd – *„in unmittelbarer Nähe zu den Flugrouten“* gelegen – eine Preisminderung von bis zu 10% prognostiziert. Dies wird seitens des Verfassers aber gleich wieder abgemildert, und als eine den künftigen Belastungen vorweggenommene Preisminderung abgetan.

Das kann aber nicht sein, denn Berglern-Süd wird durch die geplante zusätzliche Start- und Landebahn nicht tangiert. Vielmehr davon betroffen sind Berglern-Mitte und Berglern-Nord.

Nicht miteinander vereinbar sind textliche Aussagen und Tabellenwerte zu Eitting – Gaden.

In der Zusammenfassung wird diesem Ortsteil *„eine Steigerung des Immobilienpreisniveaus um bis zu 5% über dem heutigen Niveau“* vorhergesagt. In Anlage 1 jedoch ist eine ausbaubedingte Preisvarianz von -2,5 dokumentiert.

HAGEDORN verwendet zur Ableitung von Qualitäts- und damit auch Wertunterschieden sog. Referenzlagen. Für den Landkreis Erding ist Wartenberg-Nord ausgewählt, weil diese Lage *„normale Qualitätskonstellationen“* aufweist. Wie oben bereits dargelegt, werden aber für Wartenberg Preisnachteile von bis zu 5% erwartet. Wo bleibt da die Normalität?

Grundlage der Untersuchung waren die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Verkaufsfälle. Diese bilden aber nur ca. 5% aller möglichen Transaktionen

<sup>1</sup> Zitate aus der Untersuchung in Kursivdruck

ab. Nicht berücksichtigt werden die Gründe für nicht bzw. aufgrund der Ausbaupläne nicht in dieser Region realisierten Kaufvorgänge. So ist nach Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Erding für die Jahre 2006 und 2007 ein deutlicher Rückgang der Wohnimmobilientransaktionen in den von HAGEDORN ausgewählten Gemeinden zu verzeichnen.



**LANDKREIS**  
**ERDING**

Die Methodik und die Rechenschritte der nutzwertorientierten Vergleichspreisanalyse sind – wenn überhaupt – nur schwer nachvollziehbar. HAGEDORN betont mehrfach, dass Gegenstand der Untersuchung „*die Einschätzung von Grundstückskäufern und deren Wertung des Fluglärms in Bezug auf einen akzeptierten Grundstückskaufpreis*“ ist.

HAGEDORN betrachtet – nach seinen Angaben erstmalig – neben den wertmindernden Aspekten des Fluglärms auch die positiven Immobilienpreiseinflüsse aufgrund der jeweiligen Anbindung an den Flughafen.

Alle von HAGEDORN zitierten diesbezüglichen Untersuchungen sehen aufgrund von Fluglärm einen Wertverlust von 0,6% bis 0,8% pro zusätzlichem dB an Lärm.

**Nachdem diese nutzwertorientierte Vergleichspreisanalyse wohl erstmalig in dieser Form angewendet wird, wird die Überprüfung im Rahmen einer Qualitätssicherung gefordert.**

Objektiv wird festgestellt, dass sich aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Erding festgestellten Bodenrichtwerten für Wohnbauland für die von HAGEDORN ausgewählten Gemeinden zwischen 2006 (31.12.) und 2008 (31.12.) folgende Differenzen ergeben:

Berglern:	-12,5%
Eitting:	+7,7%
ED-Ost:	+1,9%
ED-Nord:	0%
ED-Langengeisling:	-6,5%
Fraunberg:	0%
Langenpreising:	0%
Moosinning:	+3,2%
Oberding:	+3,3%
Wartenberg:	-11,4%

#### 4. Ergänzende Szenarien zur Luftverkehrsprognose (LVP) durch Intraplan



LANDKREIS  
ERDING

Das Passagieraufkommen 2020 wird nun um 7,5 Mio Passagiere weniger umfassen. Die in der LVP 2007 für 2020 prognostizierte Passagierzahl soll erst 2025 erreicht werden. Auch die Anzahl der Flugbewegungen im Jahr 2020 reduziert sich gegenüber der ursprünglichen Prognose um über 70.000.

Aufgrund des stärkeren Wirtschaftswachstums im außereuropäischen Raum wird der Anteil des Interkontinentalverkehrs ansteigen und damit auch die mittlere Anzahl der Passagiere pro Flugzeug. Dies wird auch in der Tabelle 2-11 dokumentiert. Danach sinkt der Anteil der Flüge nach Destinationen in Deutschland und Europa gegenüber der LVP 2007. Der Anteil der Interkontinentalverbindungen steigt dagegen gegenüber der LVP 2007. Sehr deutlich wird das in der Tabelle 2-12. Der Anteil der Flugbewegungen von Strahlflugzeugen, die überwiegend im Kurz- und Mittelstreckenverkehr (S 5.1 und S 5.2) wird zwischen 2008 und 2025 um rund 30% zunehmen. Dagegen wird der Anteil der zweistrahligen Großraumflugzeuge (S 6.1) um knapp 300% (!) zunehmen. Die Bedeutung des neuen Airbus A 380 wird in der textlichen Analyse (S 33) überhaupt nicht gewürdigt. **Insofern ist die LVP diesbezüglich als unvollständig zu bezeichnen.**

Ein wesentlich größerer Anstieg an Großraumflugzeugen bedeutet, dass pro Passagier weniger Flugbewegungen notwendig sind.

Die Annahme, dass im Falle des Verzichtes auf den Bau einer zusätzlichen Bahn das Passagieraufkommen im Jahr 2020 bzw. 2025 im Interkontinentalverkehr nur rund die Hälfte wie mit dritter Bahn betragen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Dies auch deswegen, weil unterstellt wird, dass die landseitige Erreichbarkeit des Flughafens 2020 deutlich verbessert ist und damit das Einzugsgebiet für Originäreinsteiger deutlich vergrößert ist.

Auch kann dem Fazit, dass die prognostizierten 538.000 Flugbewegungen im Jahr 2020 mit dem gegenwärtigen Zwei-Bahnensystem nicht zu bewältigen sind, nicht zugestimmt werden. 538.000 Flugbewegungen im Jahr bedeuten rein rechnerisch 1.474 Bewegungen/ Tag und bei 19 Stunden zulässigem Flugbetrieb 78 Bewegungen/ Stunde. Der Koordinierungseckwert liegt bei 93.

Es wird nicht abgestritten, dass diese Anzahl von Flugbewegungen mit einer zusätzlichen Bahn „komfortabler“ abgewickelt werden kann, aber das darf nicht zu Lasten der Bewohnerinnen und Bewohner des Landkreis Erding gehen.

## **5. Landseitiger Verkehr – ergänzende Stellungnahme wegen Wegfall Transrapid (Büro Transver)**

Die Verkehrsbelastungen z.B. auf der St 2580 (FTO) sind sowohl im Planungsfall (25.000 KFZ/ 24 Std.) als auch im Planungsnullfall (22.700 KFZ/24 Std), also ohne zusätzliche Bahn, sehr hoch und belegen die Notwendigkeit einer verbesserten landseitigen Verkehrserschließung auch ohne zusätzliche dritte Bahn.



**LANDKREIS**  
**ERDING**

## Vorlagebericht:



**LANDKREIS**  
**ERDING**

Die FMG hat bei der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – ergänzende Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren gem. §§ 8 ff LuftVG für eine 3. Start- und Landebahn am Verkehrsflughafen München nachgereicht. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Überarbeitung der Luftverkehrsprognose, der Neuberechnung der schalltechnischen Untersuchung nach zwischenzeitlichem Inkrafttreten der 1. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (1. FlugLSV), der ergänzenden Untersuchung zur Lufthygiene, einer Stellungnahme zum externen Risiko, einer Analyse von Immobilienpreisveränderungen, Unterlagen zur Hindernissituation und zum Bauschutzbereich, naturschutzrechtlichen und -fachlichen Unterlagen einschließlich einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und der Ergänzung der Ermittlung und Beurteilung der elektromagnetischen Verträglichkeit. Darüber hinaus hat die FMG, bezogen auf die Stadt Freising und die Gemeinden Berglern, Eitting, Hallbergmoos, Marzling, Moosinning, Neufahrn b. Freising und Oberding, ihr Konzept für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Kohärenzsicherungsmaßnahmen sowie für die Ausgestaltung der Kreisstraße ED 5 modifiziert und entsprechende Unterlagen vorgelegt. Außerdem liegt das von der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern – beauftragte Gutachten zu den wirtschaftlichen Grundlagen für die Prognose des Luftverkehrsaufkommens am Verkehrsflughafen München des HWWI vor.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 12.04.2010 bis 11.05.2010 bei den betroffenen Gemeinden aus.

Im Landkreis Erding waren das:

Gemeinde Bockhorn

Stadt Erding

Gemeinde Finsing

Gemeinde Fraunberg

Gemeinde Moosinning

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Verwaltungsgemeinschaft Oberding für die Gemeinden Eitting und Oberding

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen für die Gemeinden Hohenpolding, Inning am Holz, Kirchberg und Steinkirchen

Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg für die Gemeinden Berglern, Langenpreising und Wartenberg

Die Stellungnahmen müssen bis zum 26.05.10 der Regierung von Oberbayern vorliegen.

Das staatliche Landratsamt Erding insbesondere die Immissionsschutz- und Naturschutzbehörde nehmen gesondert Stellung.