



# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

### TEIL 3. G) BEBAUUNGSPLAN

	SEITE
1	LAGE IM RAUM.....7
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....8
3.1	Veranlassung .....8
3.2	Bestand.....8
3.3	Entwicklung.....8
4	RAHMENBEDINGUNGEN.....9
4.1	Rechtsverhältnisse.....9
4.2	Umweltprüfung.....9
4.3	Planungsvorgaben .....10
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....10
4.3.2	Regionalplan.....11
4.3.3	Flächennutzungsplan.....12
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....13
4.3.5	Biotopkartierung.....14
4.3.6	Artenschutzkartierung.....14
4.3.7	Schutzgebiete .....14
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz.....14
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse .....14
4.5	Wasserhaushalt .....15
4.5.1	Grundwasser .....15
4.5.2	Oberflächengewässer.....15
4.5.3	Hochwasser.....15
4.6	Altlasten .....15
4.7	Denkmalschutz .....16
4.7.1	Bodendenkmäler.....16
4.7.2	Baudenkmäler.....16
5	KLIMASCHUTZ.....17
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....18
7	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....18
7.1	Nutzungskonzept .....18
7.2	Höhenentwicklung.....18
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....19
7.4	Örtliche Bauvorschriften.....19
7.5	Innere Verkehrserschließung.....20
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....20
8.1	Verkehr .....20
8.1.1	Bahnanlagen.....20
8.1.2	Straßenverkehr .....20
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....20
8.1.4	Geh- und Radwege.....21
8.2	Abfallentsorgung .....21
8.3	Wasserwirtschaft.....21
8.3.1	Wasserversorgung.....21
8.3.2	Abwasserbeseitigung.....21
8.4	Energieversorgung.....22
8.5	Telekommunikation .....23
9	BRANDSCHUTZ.....23
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....24
10.1	Verkehrslärm.....24
10.2	Sport- und Freizeitlärm.....25
10.3	Gewerbelärm .....25
10.4	Geruchsimmissionen.....25
11	FLÄCHENBILANZ.....25
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....25
13	VERWENDETE UNTERLAGEN .....26



# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes



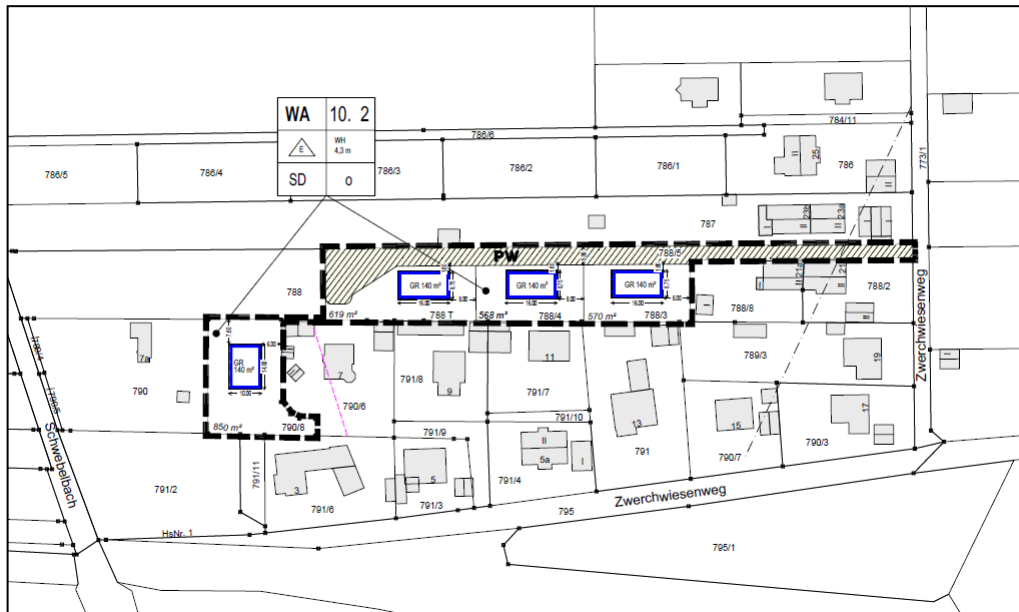
Quelle: BayernAtlas © 2021 StMFH; Fachdaten: © 2021 LfU; Geobasisdaten: © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung; verändert KomPlan.

Das Gebiet der Stadt Unterschleißheim gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und liegt im Landkreis München. Innerhalb des Landkreises liegt die Stadt Unterschleißheim im Norden.

Die Stadt Unterschleißheim wird im Süden durch die Gemeinde Oberschleißheim, im Osten durch die Gemeinde Eching (Landkreis Freising), im Norden durch die Gemeinde Haimhausen (Landkreis Dachau) und im Westen durch die Gemeinde Herbertshausen (Landkreis Dachau) begrenzt.

Unterschleißheim hat einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 92 und ist darüber hinaus mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraßen St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Lageplan des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II 2 „Riedmoos - Zwerchwiesenweg“



Quelle: BayernAtlas © 2020 StMFH; Geobasisdaten © 2021 Bay.; bearbeitet KomPlan; Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet; Darstellung nicht maßstäblich.

## TEIL 3. A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Unterschleißheim liegt zentral im nordöstlichen Bereich des Landkreises München und ist raumordnerisch der *Region 14 - München* zugeordnet. Die Stadt zählt zum Siedlungsschwerpunkt des Stadt- und Umlandbereiches vom Verdichtungsraum München. Darüber hinaus ist Unterschleißheim direkt an der *Entwicklungsschwerachse von überregionaler Bedeutung*, die weiter nach Freising und Landshut führt, gelegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt etwa 3 km vom Unterschleißheimer Ortskern entfernt im Ortsteil Riedmoos, in einer Splittersiedlung einer ehemaligen Niedermoorfläche westlich der Bundesautobahn A 92.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 788 T, 788/3, 788/4, 788/5, 790/8 (Gemarkung Unterschleißheim) westlich vom Zwerchwiesenweg.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Fl.-Nr. 787 und 788 T: Allgemeines Wohngebiet und Grünland/ Gebüsch;
- im Osten: Fl.-Nr. 788/8: Allgemeines Wohngebiet;
- im Südwesten: Fl.-Nr. 789/3, 791, 791/7, 791/8, 790/6, 791/6, 791/11, 791/2: Allgemeines Wohngebiet;
- im Westen: Fl.-Nr. 790: Allgemeines Wohngebiet.

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Unterschleißheim.

#### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; (schematisch rot umrandet), bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Nr. 129 A/II 2 „Riedmoos - Zwerchwiesenweg“ ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken am westlichen Rand vom Zwerchwiesenweg.

Für die Grundstücke Fl. Nr. 788/3, 788/4 und 788 wurde am 19.10.2020 eine Anfrage zur Ausweisung von drei weiteren Bauräumen gestellt. Der Vorschlag fügt sich nach Ansicht des Antragstellers in die Umgebung ein. Zwei Grundstücke würden selbst bebaut werden, der dritte Baugrund soll verkauft werden. Das Grundstück Fr. Nr. 788/3 befindet sich zwar im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017, jedoch ist derzeit kein Baurecht anhand eines Bauraumes vorhanden. Dies ist allerdings auch bei den Fl. Nr. 787 und 786/1, 790 und 790/8 der Fall.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Unterschleißheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Unterschleißheim keine Grundstücke für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Gemeinde viele Anfragen für ein Baugrundstück vor.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorhaben unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

#### 3.2 Bestand

##### Geltungsbereich

Der Standort selbst stellt gegenwärtig Gärten / Wochenendhausnutzung dar, welche über den im Osten befindlichen Zwerchwiesenweg erschlossen ist. Im Süden sowie Osten bzw. westlich vom Zwerchwiesenweg sind Wohnbauflächen angeschlossen, während sich im Norden und Westen eine Wiese mit Gehölzstrukturen befindet. Weiter nördlich des Geltungsbereiches beginnt die offene Landschaft, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Das Gelände ist dabei relativ eben und entspricht einer Höhendifferenz von ca. 0,10 m.

##### Umfeld

Im Osten, Nordosten, Süden sowie westlich des Schwebelbaches schließt ein *Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO* an.

#### 3.3 Entwicklung

Die Entwicklung dieser Planung soll zur Ordnung und zur Vermeidung weiterer Zersiedlungstendenzen beitragen.

Eine direkte Verbindung mit dem Zwerchwiesenweg, wobei die Erschließung gesichert ist, erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 788/5.

Durch die vorgesehene Grünordnung in Form von Hausgärten soll das Planungsgebiet bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Gemäß § 13b der am 07.05.2021 in Kraft getretenen Verlängerung der Novellierung des Baugesetzbuches können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind bis zum 31. Dezember 2022 befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Aufgrund einer Splittersiedlung mit untergeordneter Entwicklung schließt das Planungsgebiet unmittelbar an bebaute Ortsteile im Osten der Stadt Unterschleißheim an.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind somit gegeben. Von dem gemäß § 13b im Sinne des §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 BauGB möglichen Verzicht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wird abgesehen.

Die Stadt Unterschleißheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt ist. Somit ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung wie folgt entgegen: im Regionalplan der Region 14 – München ist im östlichen Bereich des Planungsgebietes der Regionale Grünzug Nr. 06 „Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest“ ausgewiesen.

Innerhalb der Stadt Unterschleißheim ist auch weiterhin eine starke Nachfrage an Bauland zu verzeichnen. Diesem Siedlungsdruck ist die Stadt bestrebt in einem angemessenen Verhältnis durch die kontinuierliche Weiterentwicklung sowie durch die Lage in dem unmittelbaren Münchner Umland zu begegnen, einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume in Mitteleuropa. Dabei soll jedoch schonend mit den eigenen Entwicklungspotentialen umgegangen werden und Flächenausweisungen in einem angemessenen Verhältnis in Abhängigkeit von der jeweiligen Nachfrage erfolgen. Im vorliegenden Fall erfolgt eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand der Stadt Unterschleißheim.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB abgewickelt wird.

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt Unterschleißheim die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume - Fauna, Arten und Lebensräume - Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass bei vorliegender Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.



Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der zulässigen überbaubaren Flächen für die Nebenanlagen lediglich 3.650 m<sup>2</sup>. Daher konnte auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

#### 4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Unterschleißheim ist im LEP gemeinsam mit Neufahrn b. Freising und Eching als Mittelzentrum des Regierungsbezirks Oberbayern im Verdichtungsraum München aufgeführt.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### LEP 1.1.3 **Ressourcen schonen**

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

Durch die geplanten Maßnahmen werden die natürlichen Ressourcen berücksichtigt.

##### LEP 2.2.7 **Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume**

*(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

Die Planung trägt zur Stärkung der Wohnfunktion im Verdichtungsraum bei.

**LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot**

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.[...]*

Das geplante Wohnbaugebiet schließt im Osten sowie im Süden direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an.

**LEP 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

*(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.*

Im Zuge der Planung findet ein Eingriff in den Regionalen Grünzug Nr. 06 *Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest* statt. Allerdings wird der Eingriff durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen möglichst minimiert. Zudem handelt es sich um einen sehr kleinflächigen Eingriff und die Darstellung des Regionalen Grünzuges ist nicht parzellenscharf.

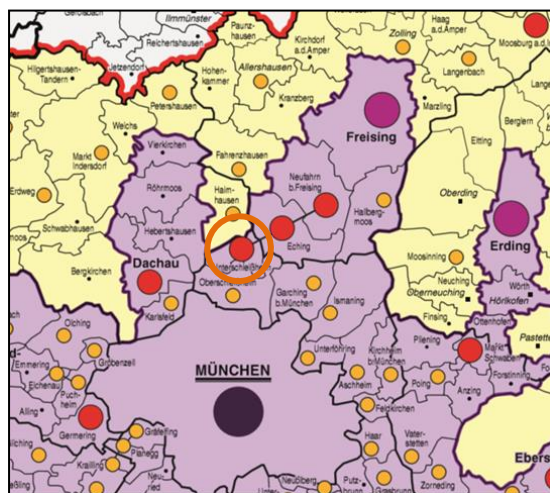
**7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.*

*(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

Das im Geltungsbereich befindliche Biotop wird durch die Planungen nicht tangiert, hier findet kein Eingriff statt.

4.3.2 Regionalplan



Die Stadt Unterschleißheim liegt in der *Region 14 – München* und wird gemeinsam mit den Gemeinden Eching sowie Neufahrn bei Freising als Mittelzentrum eingestuft. Unterschleißheim zählt zum Verdichtungsraum von München und befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse in Richtung Freising - Landshut. Sie ist Teil von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität soll in der gesamten Region ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur

Der Geltungsbereich zählt zum Landschaftsraum *04 Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos*.

Der Geltungsbereich gehört ebenfalls zum Regionalen Biotopverbundsystem (Biotopverbundachse Würmtal). Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsentwicklung nicht zu unterbrechen, außer durch Planung und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, wird davon ausgegangen, dass der regionale Biotopverbund nicht erheblich beeinträchtigt wird. Der regionale Grünzug umfasst große zusammenhängende Teile der freien Landschaft, der für unterschiedliche Freiraumfunktionen aus regionaler Sicht besondere Bedeutung aufweist. Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Laut Begründung des Regionalplanes sollen in regionalen Grünzügen Maßnahmen getroffen werden, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas, und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nicht entgegenstehen. Die Abgrenzung des Regionalen Grünzuges ist nicht parzellenscharf und aufgrund der Maßstabsungenauigkeit in der Realität nur bedingt nachvollziehbar.

Das Planungsgebiet ist außerdem Teil des regionalen Grünzuges *Nr. 06 Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest*, welcher im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 A/II 2 „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ bioklimatische Funktionen erfüllt.

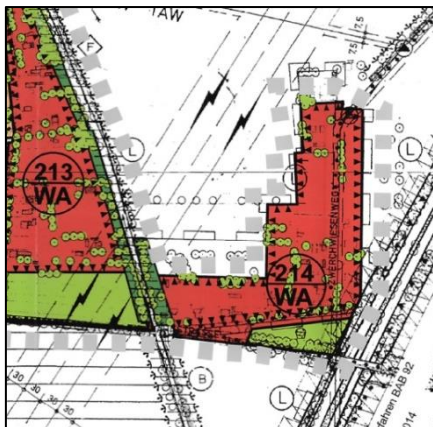
Im näheren Umfeld liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 *Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim*.

Darüber hinaus sollen noch vorhandene naturnahe Vegetationsflächen in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München gesichert werden.

Zudem sollen naturnahe Fließgewässer und deren Ufer begleitende Gehölzstreifen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben oder wiederaufgebaut werden (vgl. RP 14 - B I Natürliche Lebensgrundlagen, B II).

#### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Unterschleißheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017.



Quelle: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, 2002; Darstellung nicht maßstäblich.

Die Grundstücke Fl. Nr. 788/4 und 788 liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB und werden nur zum Teil im Flächennutzungsplan als Wohnbebauung ausgewiesen. Für die Realisierung dreier Bauräume wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II erweitert. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst.

Im Jahr 2017 hat die Stadt Unterschleißheim in seiner Sitzung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Das Verfahren diesbezüglich ist noch nicht abgeschlossen und gegenwärtig laufende Änderungsverfahren werden im neuen Planwerk entsprechend berücksichtigt.

Der Stadt Unterschleißheim ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung wichtig.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich und das Umfeld der vorliegenden Bebauungsplanänderung es werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1997) verschiedene Aussagen getroffen. Das Plangebiet ist Teil des Naturraumziels *184-051-A Münchener Ebene* und Teil des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes *Nr. 4 Dachauer Moos*.

##### Ziele Fließgewässer

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zu den Uferstrukturen sowie dem Fließgewässer des westlich verlaufenden *Schwebelbachs* getroffen. Die Uferstrukturen sind in der Biotopkartierung erfasst. An den begradigten Bächen sollen biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden und verrohrte sowie technisch verbaute Bauabschnitte in naturnahe Bachläufe rückgeführt werden (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 3.2).

##### Ziele Feuchtgebiete

Zu diesem Komplex werden Aussagen zu den grabenbegleitenden Gehölz-, Stauden- und Röhrichtsäumen als landschaftsprägende Strukturen in Niedermoorgebieten getroffen. Hierzu gehört der Erhaltung und die Verbesserung bzw. Wiederherstellung des Niedermoorcharakters ((vgl. ABSP 1997, Abschnitt 4.3)).

##### Ziele Hecken und sonstige Gehölze

Zu diesem Komplex werden Aussagen zu den landschaftsprägenden, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen an Entwässerungsgräben in Niedermoorgebieten getroffen. Hierzu gehört der Aufbau eines Biotopverbundsystems im Dachauer Moos unter Einbindung vorhandener Hecken, Gebüsche und Feldgehölze (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 4.3).

##### Ziele Still- und Fließgewässer

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zu der Neuschaffung potentieller Laichgewässer für Wechselkröten in Münchener Norden und Nordosten getroffen (vgl. ABSP 1997, Karte A. 4).

##### Ziele Trockenstandorte

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zu der Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für die Wechselkröten getroffen (vgl. ABSP 1997, Karte C. 3).

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Biotop registriert.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von 45 m ein Abschnitt des folgenden amtlich kartierten Biotopes *Schwebelbach westlich und nordwestlich von Oberschleißheim* aus dem Jahr 1992, das im Zuge der Planungen vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7735-0084-002	Gewässer-Begleitgehölze, linear Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan	— lückiges Begleitgehölz aus Baumarten wie Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Hybrid-Pappel und Vogelkirsche, — Strauchschicht mit Bruch-, Purpur-Weide und Rotem Hartriegel, — Krautschicht aus Arten der nitrophilen Hochstaudenfluren, im Ortsbereich verstärkt Brennessel.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Zum Entwurfsverfahren wird eine Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt, ob Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet sind.

#### 4.3.7 Schutzgebiete

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich *in einer Entfernung von ca. 40 m* das Landschaftsschutzgebiet *Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim (LSG-00328.01)*.

#### 4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Die Grünflächen des Geltungsbereiches stellen keinen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten des gesamten Umfeldes hat die Stadt Unterschleißheim die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben.

#### 4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

##### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben mit minimalem Gefälle zum Schwebelbach. Die Höhenlage beträgt ca. 475,00 m ü. NN.

##### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) stellt sich das Planungsgebiet als kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) dar.

## 4.5 Wasserhaushalt

### 4.5.1 Grundwasser

Das Freilegen von Grundwasser ist eine Benutzung gemäß § 9 WHG. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Landratsamt München einzuholen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim *Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft bzw. Wasserwirtschaftsamt München* anzuzeigen.

### 4.5.2 Oberflächengewässer

Im Westen fließt der Schwebelbach, der auf 14,1 km Länge ein Gewässer 1. Ordnung darstellt.

### 4.5.3 Hochwasser

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt ein kleiner östlicher Teilbereich in einer Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . Die Hochwassergefahrenfläche ist in der Planungskarte dargestellt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.



Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich (grüne Flächen). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Wild abfließendes Grundwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

## 4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sowie Deponiestandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts zum Bebauungsplans sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem *Landratsamt München, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht* zu melden.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 4.7 Denkmalschutz

### 4.7.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Bodendenkmäler registriert.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem *Landratsamt München* oder dem *Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege* zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Stadt Unterschleißheim misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Die Bekämpfung des globalen Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert. So sollen u.a. die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 um 80 - 95 % gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss jede einzelne Kommune dieser Vision nachstreben, eine klare Strategie verfolgen und die entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Denn in den Kommunen wird zum einen durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Aus diesem Grund kommt den Kommunen bei der Umsetzung der Energiewende eine herausragende Rolle zu.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt dabei künftig in allen Bauleitplänen diese Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besonders zu berücksichtigen und diese Aspekte sowohl städtebaulich als auch mit den entsprechenden technischen Voraussetzungen zu würdigen (neuer Planungsgrundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB).

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Für die geplanten Gebäude wird ein hoher Energieeffizienzstandard des Gebäudes angestrebt.
- Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Energiedächern ist zulässig.

Die Errichtung eines Gründaches auf Garagen/ Carports/ Nebengebäuden ist zulässig. Dessen Umsetzung trägt zu einer deutlichen Verbesserung aus kleinklimatischer Sicht bei.

Die Stadt Unterschleißheim ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen bereits seit vielen Jahren aktiv am Klimaschutz.

Als Pionier der Fernwärme aus Geothermie hat die Stadt Unterschleißheim schon 1999 die ersten politischen Beschlüsse dazu gefasst und ist 2003 mit der 100 %-Tochter Geothermie Unterschleißheim AG (GTU) ans Netz gegangen. Darüber hinaus verfügt die Stadt mit dem Energienutzungsplan über ein wichtiges Planungsinstrument. Sie beinhaltet eine Analyse der Bedarfe sowie der Energieinfrastruktur und bietet ein übergreifendes Gesamtkonzept, um den Ausbau Erneuerbarer Energien zielgerichtet zu koordinieren. Ziel ist die Optimierung der Wärmenutzung und die Umsetzung von Energieeinsparungs- und Effizienzmaßnahmen.

Außerdem gibt es eine Klimaoffensive für Unterschleißheim, bei der die Bürger aktiv miteinbezogen werden. Die Themenfelder Energie, Mobilität, Natur und Umwelt sowie Best Practice stehen dabei im Fokus.



## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem Bebauungsplan für die Entwicklung des Plangebietes liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde mit den Zielen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen sowie eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Die Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 788/3, 788/4 und 788 T erfolgt von Nordosten her über das Grundstück 788/5 zum Zwerchwiesenweg und stellt sich als Privatweg dar. Die Erschließung zum Grundstück Fl. Nr. 790/8 ist über 791/9 (Zwerchwiesenweg) von Süden vorgesehen. Die bauliche Entwicklung selbst sieht Einzelhausbebauung und deren Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebenanlagen für vier Einfamilienhausgrundstücke vor. Erlaubt ist laut dem Bebauungsplan nur eine Wohnung pro Wohnhaus. Die Firstrichtung der Hauptanlagen verläuft parallel zur längeren Grundstücksseite. Die Dachlandschaft beschränkt sich auf das klassische Satteldach. Dies sorgt für ein ruhiges, homogenes Gesamtbild.

Durch die vorgesehene Grünordnung soll das Planungsgebiet in Form von Hausgärten bestmöglich durch- und eingegrünt werden.

## 7 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausschließlich auf ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgerichtet.

Für unzulässig erklärt werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen stellen nach Ansicht der Stadt Unterschleißheim an der Stelle innerhalb des Geltungsbereiches keine geeignete Entwicklung dar und werden daher aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition von Grundfläche (GR) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine maximale GR von 140 m<sup>2</sup>. Die mögliche 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesen 140 m<sup>2</sup> beinhaltet. Für Balkone, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten ist eine Überschreitung der GR um max. 1,50 m zulässig. Die Vorbauten müssen von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Umlaufende Balkone sind nicht gestattet.

Die versiegelte Fläche des Eigentümerweges (Privatweg) wird nicht angerechnet.

### 7.2 Höhenentwicklung

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit einer Wandhöhe von 3,00 m ausgeführt werden. Die Wandhöhe der Wohngebäude bemisst sich auf 4,30 m.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für die Planung dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

### 7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen:

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

##### *Hauptanlagen*

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei es sich dabei um Erdgeschoss und Dachgeschoss handelt. Bei der Hauptanlagen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis max. 45° zulässig. Bei Zubehöranlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen ist ein Flachdach zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufseite und am Ortgang max. 0,6 m betragen. Neben den gängigen Ziegel- oder Betondachsteinen ist bei Dachpfannen- oder Schuppendeckung in rot bis braunrot sowie eine Anthrazitfarbe zulässig. Glänzende Blechdeckungen sind nicht zu verwenden. Verbleichungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen. Zusätzlich sind die Dachgauben, Zwerchgiebel sowie Dachflächenfenster zulässig.

##### *Zubehöranlagen*

Sonnenkollektoren und Energiedächer sind zulässig. Die Summe der Flächen aller Garten- und Gerätehäuser ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerungsanlagen wird auf max. 25 m<sup>2</sup> festgesetzt

##### *Alternative Energien*

Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung sind Solar- und Photovoltaikmodule innerhalb des Geltungsbereiches auf den Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig.

##### *Einfriedungen und Sichtschutz*

Torpfiler und Zaunpfiler sind in Holz, Metall, verputztem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder einfachem Natursteinmauerwerk auszuführen.

Einfriedungen sind nur aus Naturholz, Stabgitter aus Metall oder Maschendraht zulässig. Verkleidungen mit Rohrmatten und Kunststoffmaterialien werden ausgeschlossen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht überschreiten, Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Sockel sind nicht zulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Die Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses (wild abfließendes Wasser) für Dritte führen.

## 7.5 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die nördliche Erschließungsstraße eine Breite von 5,50 m umfasst. Die nördliche Erschließung, die sich als einen Privatweg darstellt, mündet sich in einer Wendeschleife mit einem Wenderadius bis 7,00 m.

Eine Erschließung zum Grundstück Fl. Nr. 790/8 ist über den Zwerchwiesenweg gegeben.

## 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

#### 8.1.2 Straßenverkehr

##### Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Hauptorts Unterschleißheim inmitten der Splittersiedlung *Riedmoos*. Der Ortsteil wird durch eine untergeordnete Verkehrsstraße durchzogen. Die Luftlinie ca. 180 m entfernte Bundesautobahn A 92 ist vom Planungsgebiet über die Auffahrt Oberschleißheim in 2,7 km Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus ist Unterschleißheim mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraßen St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

##### Örtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet ist lediglich über den Zwerchwiesenweg zu erreichen.

#### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle des ÖPNVs befindet sich mit den Haltestellen *Unterschleißheim*, *Unterschleißheim West* ca. 3,6 km östlich. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle befindet sich ebenfalls ca. 3,6 km entfernt von Riedmoos in *Lohhof* bzw. *Unterschleißheim*.

Der Landkreis München hat sich bereits mehrfach für eine bessere Anbindung im Vollzug des Nahverkehrsplanes München durch die Einführung einer neuen Buslinie Nr. 299 zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Unterschleißheim und dem Ortsteil Riedmoos für den Fahrplanwechsel 2020/ 21 eingesetzt.

Dem Fahrplanentwurf ist Montag bis Freitag ein Zwei-Stunden-Takt im Zeitfenster von ca. 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr unterstellt, welcher in der Früh und ab 15:30 Uhr zum Stundentakt verdichtet wird. Der Nahverkehrsplan sieht hier ursprünglich ein generelles Angebot von Montag bis Freitag je 6 Fahrtenpaare, sowie Samstag und Sonntag je 4 Fahrtenpaare vor. Zugunsten eines attraktiven Angebots unter der Woche wurde auf die Implementierung des ausgedünnten Taktangebots am Wochenende verzichtet.

Der Linienbetrieb ist vorerst auf 3 Jahre beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass wenn alternativ zum regulären Betrieb, z.B. durch die Einführung von „On-Demand-Lösungen“ im Landkreis, eine Umsetzung für diese Anbindung möglichst schnell erfolgt.

Als Voraussetzung zur Anbindung von Riedmoos stellte das *Landratsamt* die Forderung, eine Wendeschleife einzurichten. Hierfür ist die Rahmenbedingung ein 12 m Bus. Zudem wurde eine zusätzliche Haltestelle im Bereich Birkhahnstraße/ Würmbachstraße gefordert.

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Geh- und Radwege vorgesehen.

#### 8.2 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt.

#### 8.3 Wasserwirtschaft

##### 8.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk Unterschleißheim sichergestellt. Da die jetzige Versorgungsleitung für die Neuausweisungen zu klein ist, wird von der Stadt eine Nachrüstung veranlasst.

##### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

In Riedmoos wird die Abwasserbeseitigung durch den *Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Stadt Unterschleißheim sowie der Gemeinden Eching und Neufahrn* sichergestellt.

###### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Anschluss an die bestehende Trennkanalisation am Zwerchwiesenweg im Osten des Geltungsbereiches und kann grundsätzlich sichergestellt werden.

###### Niederschlagswasserbeseitigung

Oberster Grundsatz ist es, unverschmutztes Oberflächenwasser und auf den Dachflächen anfallendes, nichtverunreinigtes Niederschlagswasser wieder in den Naturkreislauf zurückzuführen.

Nach Möglichkeit ist es vorrangig breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dieser Grundsatz geht konform mit den Vorgaben der Niederschlagswasser – Freistellungsverordnung samt zugehöriger Technischer Regeln (TRENGW) sowie mit den Bestimmungen des Einschlägigen ATV – Regelwerkes.

Seit Inkrafttreten der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung vom gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zum 01.02.2000 ist die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen in der NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Niederschlagswasserversickerungen bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen.

Bei den örtlichen Grundwasserverhältnissen entsprechen Sickerschächte nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen bzw. den Regeln der Technik. Rückhaltemaßnahmen und Sammlung in Form von Regentonnen und/oder Zisternen zur Beregnung der Privatgärten werden begrüßt.

Wenn alle Möglichkeiten der breitflächigen Versickerung ausgeschöpft sind, bietet sich Muldenversickerung an, zudem die Kosten für diese Versickerungsanlagen deutlich geringer sind als die Kosten für eine Schachtversickerung.

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Filtereigenschaft des anstehenden Bodens wird der private Wohn- und Erschließungsweg mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Bezüglich der Grundwasserneubildung sind Beläge mit einem Mindestfugenanteil von 30% geeignet.

Geeignete Beläge sind:

- Beton- oder Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- Rasengittersteine, Rasenziegel
- Schotterassen oder wassergebundene Decken
- Schotterassen/ wassergebundene Decken mit Fahrspuren aus Betonplatten

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche sowie der Dachwässer der baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebietes werden dezentral auf der Grundstücksfläche mittels naturnahem Rückhalte- und Versickerungsbecken dem Untergrund zugeführt.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Verkehrsflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen möglichst in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Von der Rückhalteeinrichtung ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

## 8.4 Energieversorgung

Zuständig für die örtliche Stromversorgung ist die Bayernwerk AG.

Die Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

#### Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse* (BG ETEM) für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 –u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die kommunale Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Mit dem Bebauungsplan Nr. 129 A/II C „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ wird das bestehende Wohngebiet um vier Parzellen für Einfamilienhäuser (I+D) erweitern. Der BP setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und steht im Einflussbereich der etwas 175 m östlich verlaufenden BAB A92.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Im Bl. 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(a)).

Anwendungsbereich	Planungen		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und –immissionen aus der BAB A92 berechnet und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 68 dB(a) tags und 62 dB(A) nachts. Mit Ausnahme der Westfassade des westlichen Baufensters wird an allen Fassaden auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV überschritten. Nachts wird an das östliche Baufenster auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Nachverdichtung mit vier Parzellen in dem bereits bebauten Ortsteil „Riedmoos“. Wirksame aktive Maßnahmen unmittelbar am Plangebiet können bei den Abständen zur Schallquelle ortsverträglich nicht umgesetzt werden. Ein Abrücken der Bebauung ist nicht zielführend, da das gesamte Grundstück betroffen ist.

Mit dem geplanten 6-streifigen Autobahnausbau werden aktive Maßnahmen vorgesehen. So soll im Bereich Riedmoos eine bis zu 9,5 m hohe Schallschutzwand errichtet werden und ein lärmindernder Fahrbahnbelag ( $D_{\text{stro}}-2$  dB) eingesetzt werden. So dass mit dem Ausbau der BAB A92 eine wirksame Pegelminderung zu erwarten ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können aktive Maßnahmen an der BAB nicht umgesetzt werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden bauliche Schallschutzmaßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ im Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. So ist planerisch dafür zu sorgen, dass die Wohnungen über eine lärmabgewandte bzw. eine lärmabgeschirmte Fassade belüftet werden kann, an welcher zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BISchV für ein WA eingehalten wird.

## 10.2 Sport- und Freizeitlärm

In ca. 2,5 km Entfernung befinden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen.

## 10.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

## 10.4 Geruchsimmissionen

Angrenzend an das Planungsgebiet sind Geruchsimmissionen nicht vorhanden.

# 11 FLÄCHENBILANZ

## Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	3.650
Bruttobaufläche - Neuplanung	100	3.650
abzgl. Straßenverkehrsfläche	28,5	1.040
Nettobaufläche	71,5	2.607

# 12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu regeln.

Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Erforderliche Anschlusskosten sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu tragen.



## 13 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG [UVP] vom 24.02.2010 (BGBl. S.94), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

### GUTACHTEN

C.HENSCHTEL CONSULT ING. GMBH: Schalltechnische Untersuchung, Stand 14.09.2015

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<http://fisnat.bayern.de/finweb>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 129 A/11 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Grünordnungsplan Nr. 129 A/11 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://wirtschaft-risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

<http://www.region-muenchen.com>

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i. d. F. von 19.12.2017

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Vorbereitung für Buslinie nach Riedmoos – Errichtung einer Bus – Wendeschleife, Unterschleißheim, von 09.08.2021

UMWELTATLAS BAYERN: <http://www.umweltatlas.bayern.de>

ANHANG 1

Schalltechnische Untersuchung, C. HENTSCHEL CONSULT: Ing.- GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Stand: Juli 2021