

BEBAUUNGSPLAN N R . 1 2 9 c / 1 RIEDMOOS – TORFSTECHERWEG

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Änderungsbebauungsplan des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 c für Fl.-Nr. 829 / 5 mit integrierter Grünordnung

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 17.02.2020

1. Anlaß der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 129 c / 1 „Riedmoos - Torfstecherweg“ ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 129 c „Hirschdamm - Torfstecherweg“ für die jetzige Flur-Nummer 829/5. Die bisherigen Flur-Nummern 829/5 und 829/24 wurden zur neuen Flur-Nummer 829/5 zusammengelegt.

Auf der bisherigen Fl.-Nr. 829/5 war ein Kinderspielplatz der Altersklasse 2 ausgewiesen. Die auf der bisherigen Fl.-Nr. 829/5 vorhandenen Gebäude, ein Hauptgebäude mit 190 m² und ein Nebengebäude mit 272,63 m², haben aufgrund der fehlenden Genehmigung keinen Bestandsschutz. Sie wurden jedoch geduldet und bisher nicht abgerissen. Neben Wohnnutzung wurden sie auch gewerblich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde veranlasst durch einen Besitzerwechsel beider Grundstücke und dem Antrag des neuen Eigentümers für diesen Bereich offizielles Baurecht auszuweisen. Er beantragte die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 c und je Grundstück, Fl.-Nr. 829/5 und Fl.-Nr. 829/24 einen Bauraum von 108 m² auszuweisen. Eine grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes kann in diesem bereits vollständig ausgebauten und überplanten Bereich aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht erfolgen, da bis auf diese beiden Grundstücke jedes Flurstück im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanaufstellung ein Baurecht erhalten hatte.

Die Grundstücksgröße der Flurnummer 829/24 mit einer Größe von 472 m² ist jedoch für die Ausweisung eines eigenen Bauraumes, auch aus Gründen der Gleichbehandlung zu den Ausweisungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c nicht geeignet. Auch dem Antrag, zwei Bauräume nach Zusammenlegung der beiden Flur-Nummern und Teilung in zwei gleich große Grundstücke von je 736,5 m² wurde nicht stattgegeben, da als Mindestgröße bei Grundstücksteilungen die geforderte Mindestgröße von 750 m² pro Grundstück nicht erreicht wird.

Da die bisherigen Flur-Nummern 829/5 und 829/24 inzwischen zur Flur-Nummer 829/5 zusammen gefasst wurden, entspricht somit die vorgesehene Situierung des Bauraumes dem Beschluss des Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt vom 16.07.2018. Der hat einer grundstücksbezogenen Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c für das Flurstück Nr. 829/5 mit einem Bauraum von 108 m² und der Situierung auf einem Teil des Bestandsgebäude zugestimmt.

Der auf dem Grundstück der ehemaligen Fl.-Nr. 829/5 ausgewiesene Spielplatz der Altersklasse 2 wurde nie angelegt und konnte nie als solcher genutzt werden. Aus heutiger Sicht kann auf diesen Spielplatz der Altersklasse 2 verzichtet werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 c ein Spielbereich für die älteren Kinder im Bereich des Feuerwehrhauses, bzw. der Gastwirtschaft beim Sportplatz besteht. Dieser soll außer-dem modernisiert werden. Für die Kinder der Altersklasse 1 sind die Grundstücke am Torfstecherweg als Spielbereich groß genug.

2. Festsetzungen

Für die Festsetzungen durch Text und Planzeichen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 129 c/1 wurden die für dieses Grundstück auch zutreffenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.129 c der besseren Handhabung wegen in schwarzer Schrift übernommen, während die erforderlichen Änderungen in roter Schrift gekennzeichnet sind.

Bei den Änderungen handelt es sich z. T. um inzwischen genehmigte, kleinere Abweichungen und die als notwendig erachteten Aussagen zur Größe der Nebenanlagen, besonders für die Anlage von Schwimmbecken gemäß Art. 57 BayBO und die Planzeichen und Festsetzungen durch Text der Grünordnung, soweit sie für den Geltungsbereich gelten und übernommen wurden. Die Grünordnung wurde in diesen Bebauungsplan integriert.

Um die Ausweisung der zugelassenen Nebenanlagen auch flächenmäßig rechtsgültig ausweisen zu können, wurde von § 19 (4) BauNVO, Satz 2 Gebrauch gemacht und die Grundflächenzahl mit maximal 0,25 festgesetzt. Mindestgrößen für die verschiedenen Nebenanlagen wurden in einzelnen Artikel der Festsetzungen durch Text festgelegt. Als Anlage zur Begründung wurden die einzelnen max. möglichen, bzw. erforderlichen Größen der Nebenanlagen beispielhaft aufgeführt und erläutert.

Die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) bleibt beibehalten, da die Grundstücke insgesamt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 c als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind, um neben einer landwirtschaftlichen Nutzung auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Erst recht da sich auf dem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft (Fl.-Nr. 830/1) ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.-Nr. 830/10 ist momentan jedoch nicht vorhanden.

Die Fl.-Nr. 830/1 hat als Nutzung eine Pferdepension mit 15 – 20 Pferden. Der neben dem Wohnhaus der Fl.-Nr. 830/1 befindliche Dunghaufen (genutztes Stroh der Boxeneinstreu) hat ganzjährig keine Geruchsemissionen nach Aussage von Experten und der Grundeigentümerin. Lediglich drei- bis viermal im Jahr kann es zu Geruchsemissionen kommen, wenn dieser Dung abgefahren wird. Die möglichen Geruchsemissionen unterschreiten somit die Grenzmarke der Geruchsstundenhäufigkeit von 15% der Jahresstunden gemäß GIRL wesentlich. Folglich ist bei dieser Nutzung ein gutachterlicher Nachweis nicht erforderlich. Der Dunghaufen wird ordnungsgemäß gelagert, sodass Emissionen ins Grundwasser dementsprechend nicht gelangen und hierdurch nicht vorhanden sind.

Aussagen zum Klima und den im Gebiet typischen Pflanzen- und Tierarten sind in den Festsetzungen und der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129c beschrieben. Da sie ebenso für diesen Bereich des Änderungs-Bebauungsplans zutreffen, werden sie nicht eigens aufgeführt.

Der Änderungs-Bebauungsplan liegt im Bereich der Gartengrundstücke an der südlichen Gemeindegrenze, die gärtnerisch bepflanzt und zumeist mit immergrünen Hecken eingefasst sind. Die Bepflanzung in diesem Bereich besteht hauptsächlich aus Birken, Ahorn, Fichten, Obstbäumen, Ziergehölzen und Thujahecken. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den privaten Grünflächen außerhalb der überbaubaren Grundflächen zugelassen.

Die Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung und zum Oberflächen- und Niederschlagswasser sollen dazu beitragen, dass unverschmutztes Wasser und unverschmutztes Oberflächenwasser wieder in Naturkreislauf zurückgeführt werden.

Der Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult vom Oktober 2001 für die Schall-Emissionen des Fußballplatzes auf dem Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim reichen nur bis zur Fl.-Nr. 829/6. Hier nur mit dem niedrigsten Schalldämmmaß R'_{w1} res IO 1. Passive Schallschutzmaßnahmen für den Bau-raum der Fl.-Nr. 829/5 sind nicht erforderlich, analog den Festsetzungen für Fl.-Nr. 830/1.

3. Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt, rechtswirksam seit dem 18.02.1993, weist in der 10. Änderung für das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c ein Dorfgebiet (MD) aus. Mit Bescheid vom 24.03.2003 wurde er von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Eine Darstellung des bisher auf der ehemaligen Fl.-Nr. 829/5 ausgewiesenen Kinderspielplatz ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht enthalten, eine Änderung somit nicht notwendig.

Der Änderungs-Bebauungsplan Nr. 129 c / 1 wird gemäß §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden durch die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderungen werden Umweltbelange nicht beeinflusst.

Die Grundflächenzahl gem. Pkt. A.2.3.3 wird mit maximal 0,25 festgelegt, damit die Grundfläche Gebäude und die Grundflächen der zulässigen Nebenanlagen flächenmäßig rechtsgültig ausgewiesen werden können. Die Geschossfläche Gebäude wird durch die zulässige Grundfläche und zulässige Wandhöhe festgelegt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren abgesehen. Eine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese im Zusammenhang der Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 129 c hinreichend abgehandelt wurde und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter nicht bestehen.

Die Grünordnung wurde der Rechtssicherheit wegen in diesen Änderungs-Bebauungsplan integriert. Die Planzeichen und die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Grünordnungsplanes Nr. 129 c wurden übernommen, soweit sie für diesen Änderungs-Bebauungsplan Nr. 129 c/1 relevant sind.

Die Änderung der Grundflächenzahl und die Integration der Grünordnung erfordert eine formelle Billigung des Bebauungsplanes und kann dann im beschleunigten Verfahren öffentlich ausgelegt werden.

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den



Dimut Bünnagel

.....
Christoph Böck
1. Bürgermeister