



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 137 a**

**„Wohngebiet nördlich der Straße  
Am Weiher“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 14.10.2013

geändert am: 28.04.14/ **04.01.2016**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 137 a**  
**„Wohngebiet nördlich der Straße Am Weiher“**

**BEGRÜNDUNG**

**1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für eine kleine, aus 3 Wohngebäuden bestehende Siedlung, welche im noch unbeplanten Bereich nördlich eines Seitenastes der Straße „Am Weiher“ liegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung zu schaffen.

Der planungsgegenständliche Bereich war zunächst Teil eines Gesamtbebauungsplans Nr. 143. Da verschiedene Teilbereiche dieses Bebauungsplans jedoch unterschiedliche Problemlagen und Dringlichkeiten aufweisen, entschied sich die Stadt den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Bebauungsplan Nr. 143 auszugliedern und in einem eigenen Verfahren zu betreiben.

Der Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat deshalb in seiner Sitzung am 14.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 137 a als eigenes Verfahren beschlossen.

**2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Überplanung oben genannten Flächen wurde bereits durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil V geschaffen, welcher den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem Trenngrün zum Bachlauf im Norden und einem schmalen Grünstreifen entlang der Straße „Am Weiher“ darstellt. Damit ist das Ableitungsgebot des BauGB erfüllt.

**3) Beschreibung des Geltungsbereiches**

*3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs*

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Unterschleißheim, nördlich der Straße Am Weiher, am Südwestrand einer zusammenhängenden Waldfläche, welche im Flächennutzungsplan als „Wald mit Bedeutung für Gesamtökologie, Klimaschutz regional“ dargestellt ist. Diese Waldfläche wird im Süden durch die Straße Am Weiher, im Nordosten durch den Furtweg und im Nordwesten durch den Bachlauf der Moosach begrenzt.

Die Waldfläche, welche bis an die Instruktionsgrenze heranreicht, besteht aus einem Mischwald, bei dem im Nahbereich der Planfläche der Nadelholzanteil überwiegt.

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der BAB 92, welche nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 125 m Entfernung verläuft.

*3.2 Derzeitige Nutzung, geplanter Abrundungsbereich, Erschließung*

Innerhalb des Planungsgebiets existiert eine kleine Ansiedlung aus drei frei stehenden, erdgeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten geneigten Dächern. Die geplanten Abrundungsflächen liegen nördlich der beiden westlichen Wohngebäude, südlich eines kleinen Bachlaufs, der als Nebenarm der Moosach den Weiher am Furtweg speist.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Straße am Weiher wie auch von einem kleinen Straßenstich, welcher die geplanten Erweiterungsflächen im Norden der Siedlung erschließt.

#### **4) Erläuterung der Planungsabsichten**

##### *4.1 Art der Nutzung, Zahl der Wohneinheiten*

Der bisher nicht überplante Bereich des kleinen Wohngebiets wird nun planungsrechtlich erfasst und als Abrundung nach Norden für die Errichtung von 2 weiteren Gebäuden erweitert. Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Verschiedene Nutzungen, welche dem Gebietscharakter der kleinen Wohnsiedlung zuwiderlaufen würden, (Schank- u. Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wurden ausgeschlossen, die ausnahmsweise nicht störende gewerblichen Nutzung wurde zugelassen, um Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort zu ermöglichen.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, wird zum einen sichergestellt, dass das ausgewiesene Stellplatzangebot ausreicht und zum andern keine zu große städtebauliche Verdichtung im landschaftlich sensiblen Bereich am Waldrand und Bachlauf erfolgt.

##### *4.2 Maß der Nutzung, Überschreitungsmöglichkeiten*

Das Maß der Nutzung wird durch konkrete Grundflächenangaben je Bauraum, im Zusammenwirken mit der festgesetzten Wandhöhe geregelt, da diese Parameter allein ausschlaggebend für die städtebauliche Wirkung der Gebäude sind.

Als Wandhöhe wurde die den Bestand prägende Wandhöhe bis 4,30 m Höhe festgesetzt.

Für die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO wurde die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit von 50 v.H. auf 100 v.H. angehoben, da in der Praxis die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit nicht ausreicht, um die hohen Stellplatzanforderungen inkl. deren Zufahrten im Bauantragsverfahren nachweisen zu können.

##### *4.3 Abstandsflächen*

Um gesunde Wohn- Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sicherzustellen, wurde die Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung mit Ausnahme der nördlichen Giebelfläche des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 922/102 angeordnet.

Die letztgenannte Ausnahme gründet auf einer Grunddienstbarkeit zugunsten Fl.Nr. 922/102, (Urkunde Nr. 2 1767/92) welche sicherstellt, dass ein an der Giebelfläche des Bestandsgebäudes angrenzender Streifen von 3 m Tiefe und 8,5 m Breite, weder bebaut noch als Abstandsfläche eines Gebäudes auf Fl.Nr. 922/134 herangezogen werden darf.

In Bereichen wie auf Fl.Nr. 922/133, wo derzeit die Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze durch ein Bestandsgebäude unterschritten wird, gilt Bestandsschutz, beim Neubau ist jedoch die gesetzliche Abstandsfläche einzuhalten.

#### **5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der BAB 92.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt eine Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben, welches klären sollte, ob die mit der FNP-Änderung angestrebten Nutzungsarten schalltechnisch realisierbar erscheinen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind dem Bericht Nr. 207111 vom 21.01.2008 des Ing. Büros Greiner zu entnehmen.

Grundlage der Begutachtung war die Unterstellung eines 6-spurigen Ausbaus der BAB 92, welche zum Zeitpunkt des Gutachtens kurz vor der Planfeststellung stand.

Durch die Ablehnung der 3. Startbahn für den Flughafen München-Erding wurde die Planfeststellung jedoch nicht eingeleitet. Die Stadt Unterschleißheim geht zwar davon aus, dass der Ausbau der BAB 92 wie geplant realisiert wird, die für den nun vorliegenden Bebauungsplan angefertigte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung geht jedoch vom derzeitigen Zustand aus (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner).

Die zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013) des Ing. Büros Greiner, welche Bestandteil der Begründung ist, untersucht die schalltechnische Verträglichkeit verschiedener geplanter Gebiete (GE, WA, Dauerkleingärten, Gemeinbedarf für den Tierschutz) des damaligen Bebauungsplans Nr. 143 in Bezug auf die Verkehrsgläusche der BAB 92. Dabei wurden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung mündet in verschiedenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Im Bereich des Wohngebiets wurden Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sowie an eine fensterunabhängige Belüftung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume festgesetzt.

## **6. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf die Größe und Menge der vorzunehmenden Pflanzungen in den privaten Gärten sowie die Festsetzung eines Schutzgrünstreifens entlang des Bachlaufs als Uferschutz gem. Darstellung im Flächennutzungsplan. Der im Flächennutzungsplan dargestellte schmale Grünstreifen entlang der Straße „Am Weiher“ wird nicht besonders festgesetzt, da sich im Lauf der Jahre zumindest auf der Ostseite eine ausreichende private Einfriedungseingrünung entwickelt hat.

Auf Grund der geringfügigen Erweiterung der bestehenden Ansiedlung sind die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter als marginal zu bewerten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, wird auf eine Ausgleichsmaßnahme verzichtet

## **7. Notwendige Eingriffe für eine Realisierung**

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Einwände gegen die geplante Neuausweisung der Bebauung vorgetragen, da diese an 3 Seiten von Waldflächen im Sinne des Art 2 des Bayerischen Waldgesetzes umgeben sind und in diesem Bereich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten eine erhöhte Gefahr für Sturmwurf besteht.

Da die Stadt jedoch die Ausweisung der Neubaufflächen weiter betreiben will, wird eine Sicherheitsfällung im Abstand von ca. 25 m zu den neu ausgewiesenen Bauräumen notwendig. Für diese Flächen wird ein Waldumbaukonzept (Anlage 5) erarbeitet, das vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden muss.

Auch seitens des Bund Naturschutz wurden gleichartige Einwände vorgetragen, die ein ökologisches Ausgleichskonzept inkl. einer Untersuchung des artengeschützten Biberbestandes mit entsprechenden Schutzmaßnahmen im Falle einer Rodung fordern.

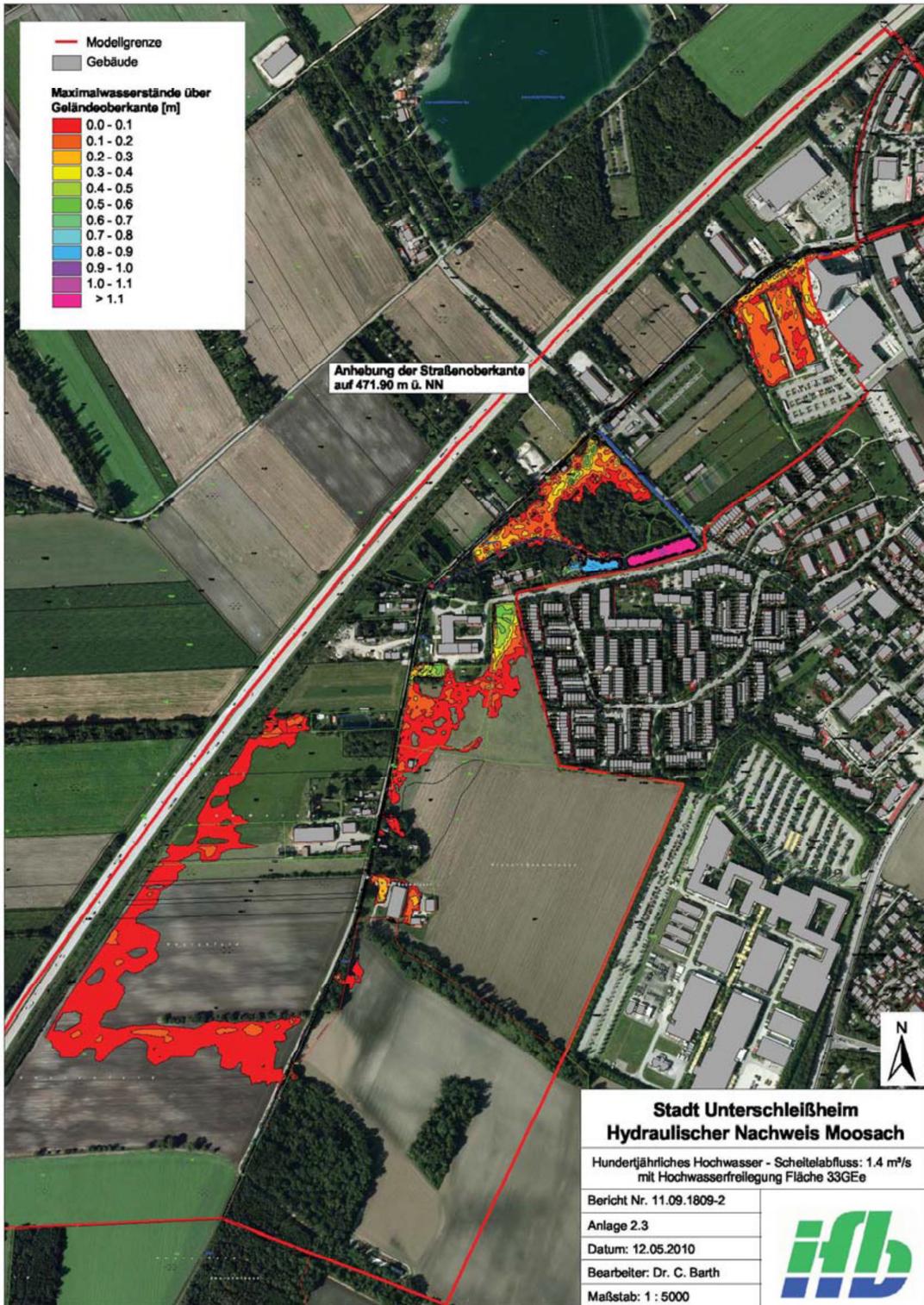
Um die naturschutzrechtlichen und ökologischen Konsequenzen einer derartigen Waldumnutzung vollumfänglich beurteilen zu können, wurde der von der Stadt Unterschleißheim beauftragte fachspezifische Umweltbericht (Anlage 2, Landschaftsarchitektin Anita Fischer, Freising vom 28.04.2014) durch ein Waldumbaukonzept (Anlage 5) und ein Biberschutzkonzept (Anlage 4) ergänzt. Die Anlagen sind Bestandteile der Begründung.

## **8. Hochwasserschutz**

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein hydrologisches Gutachten angefertigt, um den Hochwasserschutz der betroffenen Planungsbereiche zu untersuchen. In Anlage 2.3 dieser Untersuchung wurde dargestellt, wie sich im Fall des hundertjährigen Hochwassers (siehe nachfolgende Graphik) die maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände darstellt. Hieraus ist zu erkennen, dass der Planungsbereich überflutungsfrei ist.

Das Wasserwirtschaftsamt hat von dem geotechnischen Bericht vom 14.05.2010 Kenntnis und dazu Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung des Planungsgebietes nichts entgegen.

Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung wurde jedoch empfohlen im Bauleitplanverfahren Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (Festsetzung des Erdgeschossniveaus und wasserdichte Ausbildung der Gebäude auf 30 cm über Gelände).



## 8. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4.992 m <sup>2</sup>
davon	
Nettobauland Bestand	3.098 m <sup>2</sup>
Nettobauland neu	1.504 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Bestand	160 m <sup>2</sup>
Trenngrün für Uferschutz	230 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche im Nettobauland Bestand entspricht bei Nettobauland von 3.098 m <sup>2</sup> GRZ 0,158	490 m <sup>2</sup>
Festgesetzte Grundfläche im Nettobauland neu entspricht bei Nettobauland von 1.504 m <sup>2</sup> GRZ 0,172	260 m <sup>2</sup>

München, den 04.01.2016

.....  
der Planer

Unterschleißheim, den 04.01.2016

.....  
Christoph Böck, Erster Bürgermeister