

BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/II RIEDMOOS ZWERCHWIESENWEG

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.10.2016

1. Anlass der Aufstellung/Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 129 A/II dient der Fortschreibung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 129 A „Riedmoos“ für den Teilbereich Zwerchwiesenweg.

Der im Verfahren befindliche Änderungsbebauungsplan 129 A/I für den Gesamtbereich des Bebauungsplans 129 A wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt, die Änderungen entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts zu der Fassung vom 11.03.2006 wurden eingearbeitet.

Der konkrete Anlass für die Wiederaufnahme des Änderungsverfahrens war ein Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 19.02.2013 über eine Gebäudeerweiterung am Zwerchwiesenweg, für die ohne Weiterführung des Bebauungsplans keine Genehmigung möglich gewesen wäre.

Es sollte deshalb ein Änderungsbebauungsplan mit reduziertem Geltungsbereich ins Verfahren gegeben werden. Die vorliegende Planfassung deckt nur den Geltungsbereich am Zwerchwiesenweg ab. Der weit größere Geltungsbereich Würmbachstraße bedarf eines längeren Überarbeitungszeitraumes. Es wurde deshalb beschlossen, das Verfahren in der Fassung vom 29.04.2013 in zwei Teilen fortzuführen.

In die vorliegende Fassung vom 17.10.2016 wurde die Stellungnahme des LRAs zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt, rechtswirksam seit dem 18.02.1993, war das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 A als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Geltungsbereich umfasste zum großen Teil die schon bisher vom Landschaftsschutz ausgenommenen Gebiete bis auf folgende Flächen, die sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes befanden:

Flur-Nr. 807, 796/T, 795	vorhandene Erschließungsstraße,
Flur-Nr. 795/1	Grünfläche mit Kinderspielplatz,
Flur-Nr. 778/5, 777/5, 783/T	in Stadtbesitz befindliche Fläche für Wohnbebauung, die als Tausch- und Ausgleichsflächen vorgesehen sind.

Der Antrag zur Änderung der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos wurde für diese Grundstücke gestellt und mit Bescheid des Landratsamts vom 10.05.2000 genehmigt.

Die Gebiete des Bebauungsplanes waren in der Fassung vom 29.04.2013 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Diese Ausweisung wurde vom LRA jedoch aus rechtlichen Gründen für bedenklich gehalten.

Der Charakter eines Dorfgebietes wird bestimmt durch die Durchmischung von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie Wohn- und Gewerbenutzung. Diese 3 Nutzungsformen müssen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, für den Dorfgebiet festgesetzt ist, realisiert werden können. Nach der planerischen Konzeption verfolgt die Stadt aber das Ziel, im Plangebiet am Zwerchwiesenweg keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe anzusiedeln, sondern in erster Linie die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung anzubieten.

Es erscheint aufgrund der Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Bauräumen und dem Nutzungsmaß zweifelhaft, die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sinnvoll zu ermöglichen. Ein Baugebiet aber, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, kann nicht als Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt werden (vgl. hierzu Urteil des BVerwG vom 23.04.2009 Az. 4 CN 5/07). Die Ausweisung eines Dorfgebietes ist unzulässig, wenn sie allein dazu dient, die Schutzwürdigkeit einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung gegenüber den Immissionen eines außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes herabzusetzen.

Für die Fassung vom 17.10.2016 werden somit die Gebiete des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planungen und Vorbereitende Bauleitplanung

Die Lage der Siedlung Riedmoos bedingt die Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes. Die übergeordneten Planungen sind im besonderen Maße zu berücksichtigen. Im Fortschreibungsentwurf 1/94 des Regionalplans München ist der Bereich des Landschaftsschutzgebietes Dachauer Moos als regionaler Grünzug festgelegt.

Die regionalen Grünzüge dienen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Der Erhalt der Funktionsfähigkeit dieses Grünzuges ist somit ein wesentliches Kriterium bei den Planungen für diesen Bereich.

Weitere Planungsvorgaben:

- das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis München,
- das Gutachten Münchner Norden,
- der Landschaftsplan Unterschleißheim,
- die Biotopkartierung,
- der Umweltbericht Agenda 21 der Stadt Unterschleißheim.

Diese Planungsvorgaben sind ausführlich in der Begründung zum Grünordnungsplan erläutert.

Um eine Grundlage für die Aussagen der Bebauungspläne zu erhalten, hatte die Stadt am 06.11.1995 die Erstellung eines Rahmenplanes in Auftrag gegeben. Dem Rahmenplan – bestehend aus einem Plan mit Aussagen zu den landschaftsplanerischen Belangen und einem Plan mit Aussagen zur künftigen baulichen Nutzung – wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.07.1996 zugestimmt.

Grundlage des Rahmenplanes war eine umfassende Bestandsaufnahme mit Aussagen zu:

- dem bestehenden Baurecht,
- den übergeordneten Planungen,
- den durch Ortsbegehung ermittelten landschaftsplanerischen Belangen,
- der baulichen Nutzung und Struktur durch eine gebäudebezogene Kartierung.

Auf der Basis dieser Grundlagen wurde die vorliegende Planung für eine zukünftige Entwicklung erarbeitet.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan sollte die im Rahmenplan entwickelten Zielvorstellungen in eine rechtsverbindliche Form umsetzen.

Die in den übergeordneten Planungen formulierten Entwicklungsziele zum Landschaftsschutz wurden bei der konkreten Planung umgesetzt.

Sowohl im Landschaftsplan der Stadt als auch im Gutachten Münchner Norden wird hervorgehoben, dass es sich hier – als Teil des Dachauer Moores – um einen ökologisch äußerst wertvollen Raum handelt. Ebenso wirkt sich die besondere Lage der Siedlung auf die Planung der Bebauung aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans sollen dazu dienen, die vorhandene Bebauung zu ordnen und die Tendenz zu einer weiteren ungeordneten Ausweitung des Gebiets zu unterbinden. Wie bereits bei der Rahmenplanung erläutert, soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit ihrer sehr geringen Dichte erhalten bleiben. Eine Ausweitung des jetzt bereits bebauten Bereichs ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung zusätzlicher Bauräume erfolgt nur in den nicht bebauten Gartenbereichen zwischen dem vorhandenen Bestand.

5. Inhalt und Form des Bebauungsplans

5.1 Grundpläne

In der Fassung vom 29.04.2013 für den Bereich Zwerchwiesenweg wurde als Kartenbasis erstmals die digitale Flurkarte verwendet. Der rechtskräftige Vorgängerbebauungsplan beruht noch auf analogem Flurkartenmaterial mit den unvermeidlichen vermessungstechnischen Abweichungen. Die aktuelle Kartenbasis stellt die genehmigten und errichteten Gebäude auch in der exakten Lage und Abmessung dar. Die Bauraumführung wurde entsprechend angepasst, die ursprünglich festgesetzte Grundfläche wurde beibehalten. Eine geringfügige Erhöhung von 20 m² fand nur auf dem Grundstück Zwerchwiesenweg 23 statt (Beschluss vom 19.02.2013).

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde im Hinblick auf den Charakter des Gebiets für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Für das Maß der baulichen Nutzung waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Der Charakter des Gebiets soll erhalten bleiben und nicht durch eine starke, siedlungsähnliche Verdichtung zerstört werden.
- Die bauliche Nutzung soll sich grundsätzlich auf die bestehende Bauweise beschränken (Einfamilienhäuser).
- Der vorhandene Baubestand soll erhalten bzw. legalisiert werden. Lediglich bei sehr kleinen Häusern soll die Möglichkeit einer Erweiterung geschaffen werden.
- Für Grundstücke mit Garten- oder Wochenendhausnutzung, die zwischen den bereits bebauten Grundstücken liegen, soll eine Bebauung ermöglicht werden.

Da eine Umlegung bzw. Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile durch öffentliche Verkehrsflächen nicht vorgesehen ist, wurden die Festsetzungen grundstücksbezogen geplant.

Es ist nicht Planungsabsicht der Stadt, Grundstücksteilungen vorzugeben. Sollte eine Teilung stattfinden, sind die rückwärtigen Grundstücke, für die ein Baurecht festgesetzt ist, durch eine private Verkehrsfläche von begrenzter Länge gem. Art. 4 BayBO zu erschließen (s. Hinweise D.3.0).

Lediglich im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 778 und 783 wurde eine Planung mit Grundstücksteilung und Erschließung vorgesehen. Diese Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt. Die hier geplanten 9 Grundstücke in der Größe von ca. 750 – 840 m² waren für die bevorzugte Vergabe an Einheimische vorgesehen (Einheimischenmodell ohne städtische Bauleistung).

Für die Grundstücke 778/8 und /9 liegt ein Immissions-Einzelgutachten vor (Dipl.-Ing. Koch, Juni 2002), das die Verträglichkeit zwischen dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnnutzung rechnerisch nachweist. Damit konnte auf die Festsetzung eines Immissionsschutzwalls verzichtet werden. Die Erschließung erfolgt durch 4,75 m breite Eigentümerwege. Der südliche Eigentümerweg dient gleichzeitig als Zufahrt zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken und ist auch für breite landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet.

Für Gebiete mit hauptsächlich Wohnnutzung wurde vorgeschlagen, pro Grundstück einen Bauraum festzusetzen. Lediglich bei Grundstücken, die in ihrer Größe über das übliche Maß hinausgehen, wurde hiervon eine Ausnahme gemacht (Stadtgrundstücke auf Flur-Nr. 778/1 – 9). Eine Grundstücksteilung führt gemäß Pkt. D.4.0 nicht zu einer Mehrung der ausgewiesenen Bauräume. Der gemäß vom Beschluss vom 17.10.2016 ermöglichte Bauraum auf Fl.-Nr. 791/4 berücksichtigt lediglich, dass auf diesem Grundstück ein historisches Wohnhaus vorhanden war.

Da bei den völlig verschiedenen Größen der Grundstücke die Ausweisung einer GFZ nicht durchführbar ist, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die „Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen“ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) und die Wandhöhe bestimmt. Die Wandhöhen wurden so ausgewiesen, dass sie dem Durchschnitt der vorhandenen Bebauung entsprechen, jedoch ein Dachausbau möglich ist.

Hierbei wurde entsprechend der Grundstücksgröße von 3 Haustypen ausgegangen:

- Hausgröße 14 m x 10 m, Wandhöhe 4,3 m, Geschößzahl II (D), Grundfläche GR 140 m²

Bei dem Obergeschoß handelt es sich um ein ausgebautes Dachgeschoß, das aber durch die zul. Wandhöhe und eine Haustiefe von 10 m als Vollgeschoß gerechnet werden muss. Die Vorstellung der Stadt, auch Doppelhäuser zu ermöglichen, wurde hier berücksichtigt.

- Hausgröße 12 m x 9 m, Wandhöhe 4,3 m, Geschößzahl II (D), Grundfläche GR 108 m²

Diese Hausgröße wurde bei den kleineren Grundstücken vorgeschlagen, bei denen eine Doppelhausteilung nicht zu erwarten bzw. gewünscht ist. Bei einer Haustiefe von 9 m und weniger ist die Vollgeschoßgrenze nicht immer erreicht.

- Hausgröße 12 m x 8 m, Wandhöhe 4,3 m, Geschößzahl II (D), Grundfläche GR 96 m²

Für die am Zwerchwiesenweg gelegenen Gebiete 10, 11 und 12 ist wegen der Nähe der Autobahn mit hohen Anforderungen an den Schallschutz zu rechnen. Bei den neu ausgewiesenen Häusern müssen in jedem Fall alle Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen. Durch die ausgewiesene Größe und Situierung der Bauräume wurde diese Vorgabe berücksichtigt.

Von diesen Haustypen wurde nur abgewichen, wenn:

- die bestehenden Gebäude berücksichtigt wurden,
- der Grundstückszuschnitt eine andere Hausform erfordert,
- der Baumbestand berücksichtigt werden musste.

5.3 Sonstige Planungskriterien:

- Ausweisung der Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Doppelhäuser sind bisher in diesem Gebiet nicht vorhanden, die Stadt möchte jedoch auch diese Wohnform ermöglichen. Die Maße der Bauräume erlauben jedoch nur relativ kleine Haushälften. Dadurch soll vermieden werden, dass der Charakter des Gebietes durch ein Überhandnehmen dieser Bauform zu sehr verändert wird.

Einzelhäuser

Für die Gebiete 10, 11 und 12 am Zwerchwiesenweg wurden wegen der Anforderungen an den Schallschutz nur Einzelhäuser ausgewiesen, mit Ausnahme von Gebiet 10.1 und 11.1, für das wegen der vorhandenen Hausform Doppelhäuser ermöglicht wurden.

- Grundstücksgröße

Der Erhalt des bisherigen Ortsbildes als „Splittersiedlung“ bedeutet, dass Planungen vermieden werden, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfähnlichen Charakter geben.

Bei Grundstücksteilung wurde somit eine Mindestgröße von 750 m² festgesetzt. Diese Größe entspricht den kleineren Grundstücken des Bereichs Zwerchwiesenweg.

Ein Verzicht auf eine solche Mindestgröße würde den Charakter des Gebiets stark verändern.

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für den Erhalt der Siedlungsstruktur war es wichtig, die Anzahl der Wohnungen pro Hauseinheit zu beschränken (Pkt. C.2.1 der Festsetzungen). Dadurch wird vermieden, dass völlig fremde Wohnstrukturen wie z. B. Appartementshäuser verwirklicht werden können. Ebenfalls ausschlaggebend für diese Festsetzung war der durch den Straßenquerschnitt vorgegebene Mangel an öffentlichen Stellplätzen.

- Höhenlage der Gebäude

Um den geringstmöglichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurde die Höhenlage der Gebäude auf das natürliche Gelände bezogen und durch Festsetzung die Sockelhöhen begrenzt. Dadurch können nachhaltige Veränderungen des Geländes durch massive Aufschüttungen vermieden werden.

Lediglich für die Bereiche am Zwerchwiesenweg, bei denen ein überdurchschnittlicher Höhenunterschied zur Erschließungsstraße vorhanden ist, wurde die Möglichkeit einer Höherlegung der OK EG-Rohdecke festgelegt.

Auf den hohen Grundwasserstand des gesamten Ortsteils Riedmoos wurde hingewiesen.

Bei Anordnung eines Kellers sollte in jedem Fall eine wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

- Überschreitung der zul. Grundfläche

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 129 A war eine Überschreitung der Gebäude Grundfläche um max. 12 % für Balkone, Loggien, Terrassen, Erker, Vordächer und Wintergärten zulässig. Es hat sich jedoch im Bauvollzug gezeigt, dass diese Überschreitungsmöglichkeit nicht ausreicht, wenn die zul. Gebäudegrundfläche voll ausgenutzt wird. Um zumindest eine Terrasse und einen Wintergarten von je ca. 15 m² zu ermöglichen, wurde für den Änderungsbebauungsplan Nr. 129 A/II eine Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit auf 22 % beschlossen.

Außerdem wurde beschlossen, dass durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, hier hauptsächlich Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, die zulässige Grundfläche um weitere 140 m² überschritten werden darf (Festsetzung Ziff. C.3.2). Dadurch wird im Bauvollzug die bisherige große Zahl von Befreiungen vermieden, da bei der Mehrzahl der Bauanträge die erforderliche Grundfläche nicht für die Zufahrten und die übliche Doppelgarage ausreichend festgesetzt war.

6. Erschließung

Bereits bei der Erstellung des Rahmenplans wurde mit dem Landratsamt die Problematik der Erschließung des Gebiets im Bereich des Zwerchwiesenweges und der Würmbachstraße angesprochen. Eine wesentliche Verbreiterung ist wegen der Grundstücksgrenzen und auch der hierdurch vorgegebenen, vorhandenen Vegetation nicht möglich, wenn die Zerstörung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden soll. Die jetzt gemischt genutzten Verkehrsflächen entsprechen in ihrer Länge jedoch nicht den Vorgaben der EAE.

Durch die Verlegung des Abwasserkanals und die damit verbundene Erneuerung der Straße ist es jedoch möglich, die jetzt vorhandene Breite von zum Teil 4,50 m auf 4,75 m zu vergrößern (Begegnung LKW/PKW möglich).

Für die Festsetzung von Besucherstellplätzen ist der Straßenraum jedoch nicht ausreichend.

Durch Festsetzung sind daher Flächen für Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorzusehen, die in unmittelbarer Nähe der Straße auszuweisen sind und nicht eingezäunt werden dürfen. Diese Stellplätze sind zusätzlich zu den pro Wohneinheit vorzusehenden Garagen oder Carports vorzusehen.

7. Flächenbilanz, geplante bauliche Nutzung

7.1 Flächengrößen

Für den Geltungsbereich wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

• Nettobauland	4,2284 ha	78,41 %
• öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün	0,5892 ha	10,84 %
• Privatwege	0,1403 ha	2,60 %
• öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	0,4322 ha	8,10 %
• Trafo	<u>0,0025 ha</u>	<u>0,05 %</u>
	5,3926 ha	100,00 %

7.2 Ausgewiesenes Baurecht

Da, wie unter Pkt. 5.2 erläutert, wegen der völlig verschiedenen Größe der Grundstücke die Ausweisung einer GFZ nicht durchführbar ist, wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen für die Einzelhäuser festgelegt.

Die ausgewiesene Grundfläche GR für die 40 Häuser des Geltungsbereichs beläuft sich in der Summe auf insgesamt 4550 m² GR.

Davon sind 21 Häuser (ca. 50 %) unter 100 m² Grundfläche. Das Dachgeschoß ist hier nicht als Vollgeschoß anzusetzen. Die ausgewiesene Geschoßfläche GF ist folglich mit dem 1,5-fachen der Grundfläche anzusetzen.

$$4550 \text{ m}^2 \text{ GR} \times 1,5 = 6825 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

Für die Berechnung der Einwohnerzahl wurde 40 m² GF/Einwohner angesetzt.

$$6825 \text{ m}^2 \text{ GF} : 40 \text{ m}^2 \text{ GF/Einwohner} = 170 \text{ Einwohner}$$

Es ist somit mit einer künftigen Einwohnerzahl von 170 Einwohnern zu rechnen.

7.2.1 Flächen für Kinderspielplätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gebiete des Ortsteils Riedmoos, die bereits bisher bebaut waren und zum größten Teil nicht im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegen.

Es war das Bestreben der Stadt, möglichst wenig Bereiche, die dem Landschaftsschutz unterliegen, miteinzubeziehen. Aus diesem Grunde wurde auch der ursprünglich ausgewiesene Spielplatz auf Flur-Nr. 936/5 herausgenommen und stattdessen eine Spielfläche auf der im Stadtbesitz befindlichen Flur-Nr. 795/1 ausgewiesen. Diese Fläche liegt zwar ebenfalls im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, ist jedoch vom Landschaftsbild her besser zu integrieren.

Für einen qualifizierten Bebauungsplan müssen die für die ausgewiesene Geschoßfläche und damit für die theoretische Einwohnerzahl notwendigen Flächen für Kinderspielplätze ausgewiesen werden. Nach DIN 18034 sind je Einwohner folgende Flächen auszuweisen:

1. Kleinkinder	bis 6 Jahre	0,75 m ²
2. Kinder	6 – 12 Jahre	0,75 m ²
3. Jugendliche	12 – 18 Jahre	0,75 m ²
4. Erwachsene und Familie		1,50 m ²

Der Spielplatz wurde aus Schallschutzgründen nur für die Altersklasse 2 (6 – 12 Jahre) ausgewiesen. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass in einem Gebiet mit großen Privatgärten der Flächenbedarf für Kleinkinder abgedeckt ist sowie durch die Lage des Gebiets auch der Flächenbedarf für die Altersklasse 3 und für Erwachsene und Familien (Rad- und Wanderwege, Freiflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes).

Der Spielplatz ist für das Gesamtgebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 129 A ausgelegt. Für die Aussage zu den benötigten Flächen ist somit die dort errechnete gesamte Einwohnerzahl von 646 Einwohnern anzusetzen.

Flächenbedarf der Altersgruppe 2:

646 Einwohner x 0,75 m ² /EW	484,5 m ²
ausgewiesene Bruttofläche	4322,0 m ²

Die Wegelängen gem. DIN 18034 können jedoch für die nördlichen Bereiche nicht eingehalten werden. Die Fläche für einen zweiten, nördlich gelegenen Spielplatz ist jedoch ohne einen weiteren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet nicht vorhanden.

8. Schallschutz

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der unmittelbar östlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A92, die mittels eines etwa 2,5 m hohen Walls abgeschirmt ist.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und Immissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, PR.Nr. 1264-2015/V01, Stand 14.09.2015) aus dem Verkehr auf der BAB A92 berechnet und beurteilt. Der Berechnung liegen Prognosezahlen für das Jahr 2030 zugrunde, welche aus dem Verkehrsmengenatlas 2010 abgeleitet wurden. Aus den Unterlagen der Autobahndirektion Südbayern für den 6-streifigen Ausbau der BAB A92 von 01.2012 geht hervor, dass unter Berücksichtigung des vorgesehenen lärmindernden Straßenbelags ($D_{\text{stro}} = -2 \text{ dB(A)}$), mit vergleichbar hohem Emissionspegel für die BAB A92 zu rechnen ist.

Mit Berücksichtigung des vorhandenen Walls an der BAB A92 kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert ORW_{WA} der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 71 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts. Auch der Richtwert für die Lärmvorsorge von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts, wird überschritten. An der dem Straßenverkehr abgewandten Westfassade kann ab der 2. Häuserzeile tagsüber nahezu der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, von $IGW_{\text{WA,Tag}} = 59 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden. Nachts wird der $IGW_{\text{WA,Nacht}} = 49 \text{ dB(A)}$ nur an der Westfassade des westlichen Gebäudes erreicht.

Grundsätzlich stehen für die Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Abrücken der Bebauung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da diese mit Ausnahme von fünf Baufenstern bereits existiert. Eine Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahme ist im Rahmen des geplanten Autobahnbaus vorgesehen. So soll im Bereich Riedmoos eine bis zu 9,5 m hohe Schallschutzwand errichtet werden und ein lärmindernder Fahrbahnbelag auf der BAB A92 eingesetzt werden. Aktive Maßnahmen an der BAB A92 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans stehen nicht im Verhältnis und sind nicht geplant.

Es handelt sich um die Umplanung eines bestehenden Wohngebiets und mit Ausnahme von sieben Baufeldern ist das Planungsgebiet bereits bebaut, so dass zum Schutz der Innenräume baulicher Schutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt werden.

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich geprüfte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragssteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach E-DIN 4109:2006.

9. Stromleitungen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV – Leitung überquert. Im Bebauungsplan ist für diese 20 kV-Stromleitung ein Schutzstreifen von 7,5 m eingetragen. Ein Teilbereich eines Grundrechts für eine 110 kV (DB) befindet sich im Bereich des Schwebelbachs.

Genauere Aussagen über die einzuhaltenden Abstände können nur im Einzelfall gemacht werden, da sie von der Höhe der Masten bzw. Leitungen abhängen.

Die jeweils abzusprechenden Maßnahmen wurden unter Punkt B.7.0 der Hinweise detailliert aufgeführt, im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0104 Teil 1 und DIN VDE 0201.

Die Leitungen erfüllen die Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder). Die dort genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke werden für den Bereich der 110 kV Leitungen nicht erreicht (siehe Punkt C.10.2 der Hinweise).

10. Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich besteht nach den Erkenntnissen der Stadt kein Altlastenverdacht. Deponiestandorte sind nicht bekannt. Die Auswertung auch alter Luftbilder ergab ebenfalls keinen Hinweis auf Verdachtsflächen.

Bei den einzelnen Betriebsstandorten ist jedoch ein Verdacht auf Bodenverunreinigung nicht ohne Einzelfallprüfung generell auszuschließen.

Soweit aufgrund des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG vom 17.03.1998 und der hierzu erlassenen Rechtsverordnung Anhaltspunkte für eine Untersuchung gegeben sind, ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten (Nutzungsänderungen) rechtzeitig das Wasserwirtschaftsamt München einzuschalten.

11. Technische Infrastruktur

- Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch das Wasserwerk Unterschleißheim.
Da die jetzige Versorgungsleitung für die Neuausweisungen zu klein ist, wird von der Stadt eine Nachrüstung veranlasst.
- Die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Abwasser Beseitigung der Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.
Die Kanalisation wurde 1998 begonnen und im September 2000 fertiggestellt.
- Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG.
- Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die Stadt Unterschleißheim.

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den



.....
Dimut Bünnagel

.....
1. Bürgermeister