

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 129 A/II RIEDMOOS ZWERCHWIESENWEG**

DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

---

## **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 29.04.2013

### **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/II 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 zwei Teilen fortzuführen.

### **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 Ausweisung als Dorfgebiet (MD) bedingte eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung wurde im Parallelverfahren durchgeführt und genehmigt.

Das Inkrafttreten der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist inzwischen erfolgt.

### **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**

Im vorliegenden Entwurf 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 m<sup>2</sup> fand nur auf dem o. g. 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 „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung gewährleistet die Funktion der landwirtschaftlichen Betriebe, die an den Geltungsbereich angrenzen.

Gleichzeitig sollen auch auf den nicht zu den landwirtschaftlichen Betrieben gehörenden Grundstücken mit Wohnnutzung die zum Teil jetzt schon vorhandenen, dem § 5 BauNVO entsprechenden Nutzungen erhalten bzw. ermöglicht werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Der Charakter des Gebiets soll erhalten bleiben und nicht durch eine siedlungsähnliche Verdichtung zerstört werden.
- Die bauliche Nutzung soll sich grundsätzlich auf die bestehende Bauweise beschränken (Einfamilienhäuser, Landwirtschaft).
- 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 durch einen Privatweg 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 m<sup>2</sup> sind 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 Bau- raum festzusetzen. Lediglich bei Grundstücken, die in ihrer Größe über das übliche Maß hinausgehen, wurde hiervon eine Ausnahme gemacht (Stadtgrundstücke auf Flur-Nr. 778/1 – 11).

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 4,1 m, Geschößzahl II (D), Grundfläche GR 140 m<sup>2</sup>

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 4,1 m, Geschoßzahl II (D), Grundfläche GR 108 m<sup>2</sup>

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 4,1 m, Geschoßzahl II (D), Grundfläche GR 96 m<sup>2</sup>

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, dorfählichen Charakter geben.

Bei Grundstücksteilung wurde somit eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> 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 eine Ausnahme 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> GR.

Davon sind 21 Häuser (ca. 50 %) unter 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
2. Kinder	6 – 12 Jahre	0,75 m <sup>2</sup>
3. Jugendliche	12 – 18 Jahre	0,75 m <sup>2</sup>
4. Erwachsene und Familie		1,50 m <sup>2</sup>

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:

$$646 \text{ Einwohner} \times 0,75 \text{ m}^2/\text{EW} \quad 484,5 \text{ m}^2$$

$$\text{ausgewiesene Bruttofläche} \quad 4322,0 \text{ m}^2$$

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

## 8. Schallschutz

Im Geltungsbereich kommt es durch die Lage an der BAB A 92 zu Überschreitungen der Richtwerte für den Schallschutz. Dies gilt im Besonderen für den Bereich am Zwerchwiesenweg.

Für den Bereich wurde im Juni 1997 eine schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult erstellt. In dieser Untersuchung wurden die Schallpegel bei den Emissionspunkten ermittelt. Die in dieser Untersuchung durchgeführten Lärmberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass auf dem Gebiet sowohl die Orientierungswerte für ein Mischgebiet als auch für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Die Immissionen liegen am Tag im Erdgeschoß bei bis zu 68 dB(A) und in der Nacht im Dachgeschoß bei bis zu 65 dB(A). Aufgrund dieser Überschreitungen wurden Maßnahmen zum Lärmschutz dimensioniert.

Wie die Berechnung gezeigt hat, wäre für die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet eine Schallschutzwand von 10 m erforderlich. Mit einer zusätzlich 5 m hohen Lärmschutzwand könnten am Tag die Orientierungswerte für ein Mischgebiet weitgehend eingehalten werden. Wird darüber hinaus die Geschwindigkeit auf 100 km/h für PKW und 60 km/h für LKW's begrenzt, könnten auch nachts die Orientierungswerte für ein Mischgebiet weitgehend eingehalten werden.

Da diese Maßnahmen weder praktikabel noch städtebaulich vertretbar erschienen, wurde eine Untersuchung beauftragt, die die erforderlichen passiven Maßnahmen aufzeigen sollte. In der schalltechnischen Untersuchung vom April 1998 wurden diese passiven Maßnahmen untersucht und in den Bebauungsplan übernommen.

In der Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2000 wurden diese Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 nochmals überprüft, da hier keine Unterscheidung zwischen Wohn- und Mischgebiet (hier: MD) besteht. Gleichzeitig verzichtete die Stadt auf die Ausbildung des Kinderspielplatzes als Bolzplatz, da sich erwiesen hat, dass sowohl die Lage als auch die Form des Grundstücks für die notwendige Ausstattung eines Bolzplatzes nicht geeignet ist. Dadurch konnte auf die Anordnung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Nach Aussage von Dorsch Consult müssen die Emissionen aus einem Kinderspielplatz nicht schalltechnisch untersucht werden, da Kinderspielplätze mit herkömmlicher Einrichtung auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und ihre Lärmeinwirkung regelmäßig als ortsübliche, sozialadäquate Lebensäußerung hinzunehmen ist.

Um Konflikte mit den Anwohnern weitgehend vermeiden zu können, wird empfohlen, die Anlage bezüglich der Auswahl und Platzierung der Geräte so zu planen, dass die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft gering gehalten wird. Auf sportanlagenähnliche Einrichtungen sollte im vorliegenden Fall verzichtet werden.

In den Festsetzungen des Grünordnungsplans zur Bepflanzung wurde diese Ausformung berücksichtigt, die Ausführung wird von der Stadt sichergestellt.

Die erforderlichen passiven Maßnahmen wurden für jede Fassade der betroffenen Gebiete Nr. 10, 11 und 12 einzeln ermittelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingetragen (Punkt A.8.1)

Die schalltechnische Untersuchung vom Februar 2000 ist Bestandteil der Begründung.

## 9. Stromleitungen

Der Geltungsbereich wird von einigen 20 kV – und zwei 110 kV – Stromleitungen überquert. Im Bebauungsplan ist für 20 kV-Stromleitungen ein Schutzstreifen von 7,5 m und für 110 kV-Stromleitungen ein Schutzstreifen von 22,5 bzw. 30 m eingetragen. Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb dieser Schutzstreifen muss mit der E.ON Netz GmbH bzw. mit der Bundesbahn abgesprochen werden.

Genauere Aussagen über die einzuhaltenen 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.26 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 Abwasserbeseitigung 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 E.ON Netz GmbH.

- Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die Stadt Unterschleißheim.

Planverfasser:

Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den .....

.....  
Dimut Bünnagel

.....  
1. Bürgermeister