

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende:

### **Außenbereichssatzung „Inhauser Moos“**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 981/24, 981/25, 981/12 T, 981/1 T, 981/31, 981/34 T, 981/2, 981/3, 984/25, 984/24, der Gemarkung Unterschleißheim. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

#### **§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(1) Vorhaben im Sinne des §1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art der baulichen Nutzung auf Vorhaben für reine Wohnzwecke erstrecken.

(2)

Nr. 1 Auf den, im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücken sind Neu- und Erweiterungsbauten (Hauptgebäude) bis zu folgenden maximalen Grundflächen zulässig bezogen auf die Fl. Nr. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses:

Fl. Nrn. 984/24, 984/25, 981/34 T, 981/12 T, 981/31	<b><u>jeweils 143 m<sup>2</sup></u></b>
Fl. Nrn. 981/1T, 981/24, 981/25	<b><u>jeweils 100 m<sup>2</sup></u></b>

Nr. 2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für Dachüberstände und Außentrep- pen um weitere 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. Der vorhandene Gebäudebestand ist auf die vorgenannten Grundflächen anzurechnen.

(3) Die festgesetzten Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für Terrassen, Bal- kone, Wintergärten und Vordächer um 35% überschritten werden.

(4) Die Bauräume dürfen für die unter § 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 dieser Satzung genann- ten baulichen Maßnahmen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden. Win-



tergärten und Balkone dürfen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge einnehmen. Wintergärten sind nur erdgeschossig zulässig.

- (5) Eine Überschreitung dieser höchstzulässigen Grundflächen um 100 m<sup>2</sup> für die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Die mögliche 50% Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in diesen 140 m<sup>2</sup> beinhaltet.
- (6) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten begrenzt.
- (7) Die Wandhöhe wird mit 4,30 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt.
- (8) Der Abstand zwischen Wohnbebauung und gesetzlich geschützten Gehölzbeständen wird auf 30 m festgelegt.

## § 4 Immissionsschutz

### 1. Für Neu- / Erweiterungsbauten wird festgesetzt:

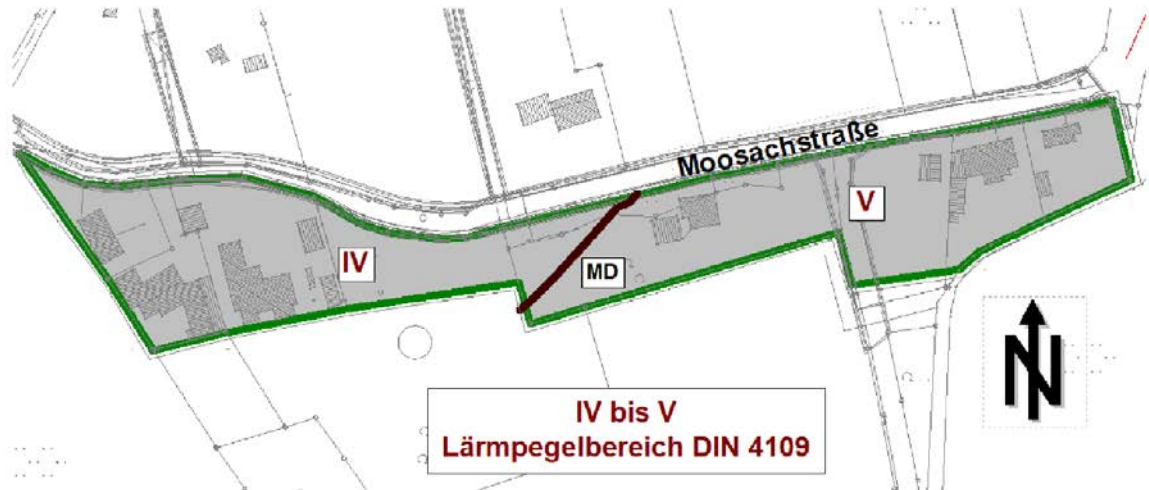
#### 1.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind abhängig von dem Lärmpegelbereich (IV bis V) durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

- Lärmpegelbereich IV  
Aufenthaltsräume in Wohnungen  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$   
Büro- und Arbeitsräume  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
- Lärmpegelbereich V  
Aufenthaltsräume in Wohnungen  $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$   
Büro- und Arbeitsräume  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

#### 1.2 Erweiterungsbau Grundrissorientierung



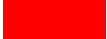
- a) Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 50 \text{ dB(A)}$  zu situieren. Alternativ siehe Punkt b oder Punkt c.
- b) Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleiseter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,1n} = 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.
- c) Sofern eine Maßnahme nach a) oder b) nachweislich nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.



## 2. Für die Sanierung von Bestandsgebäuden wird festgesetzt:

### 2.1 Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile

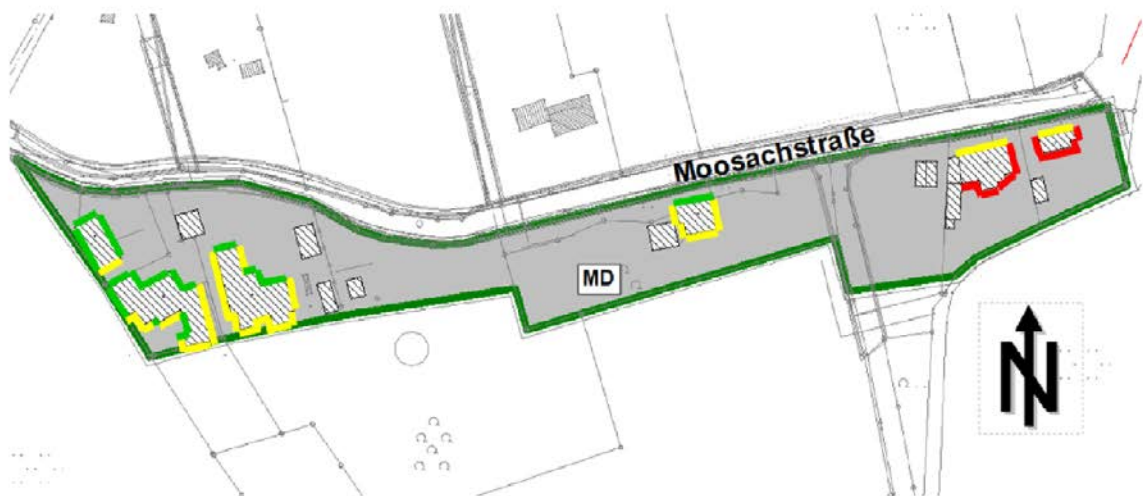
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109:2016 „Schallschutz im Hochbau“ sind bei einer Sanierung abhängig von der Nutzung hinsichtlich des Verkehrslärms durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

- Planzeichen   
 $R'_{w,res} \geq 35$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w,res} \geq 30$  dB Büro und Arbeitsräume
- Planzeichen   
 $R'_{w,res} \geq 40$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w,res} \geq 35$  dB Büro und Arbeitsräume
- Planzeichen   
 $R'_{w,res} \geq 45$  dB Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 $R'_{w,res} \geq 40$  dB Büro und Arbeitsraum



## 2.2 Grundrissorientierung

Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur BAB A92 oder B13 sind im Sanierungsfall mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.



## § 5 **In Kraft treten**

Die Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Unterschleißheim, \_\_\_\_\_

Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

### **Hinweise:**

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden.

### **Immissionsschutz:**

Die Immissionsbelastung an den Fassaden (siehe Punkt 1.2 der Festsetzung) ist für den Bestand in der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 3.1 dargestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 für Verkehrslärm bezogen auf die kritischere Nachtzeit.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ( $R_w$  (C;  $C_{tr}$ ) dB), zum Beispiel:  $R_w$  37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ $C_{tr}$ “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_w + C_{tr}$  die Anforderungen erfüllen.

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Es wird auf die artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen der §§ 39 Abs. 5 und 33 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

### **Erschließung:**

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauvorhaben erfolgt über die vorhandene Moosachstrasse.

Sämtliche Bauten sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

### **Altlasten:**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

**Naturschutz und Freiflächengestaltung:**

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.



**Verfahrensvermerke  
Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim**

1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung:  
Die Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom ..... bis .....nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... informiert.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Unterschleißheim vom ..... nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und ihnen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung:  
Die Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom .....bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Unterschleißheim vom ..... beteiligt und ihnen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Satzungsbeschluss:  
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.
7. Bekanntmachung:  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus Unterschleißheim, Außenstelle Valerystraße 1, 1 OG, Geschäftsbereich Planen-Bauen-Umwelt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom .....in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Unterschleißheim liegt nördlich der A92 und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 981/24, 981/25, 981/12 T, 981/1 T, 981/2, 981/3, 981/31, 981/34 T, 984/25, 984/24, 980/0.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1200.

### **2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung**

Im Bereich des Inhauser Moos ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Unterschleißheim möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, so dass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Vor Beginn der Planungen wurde geprüft, inwieweit Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB betroffen sind. In dem betroffenen Planbereich der Außenbereichssatzung „Inhauser Moos“ liegen keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, eine Betroffenheit dieser Gebiete kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Satzungsausübung wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausreichen. Auf Basis der bisherigen Außenbereichssatzung ist es nicht möglich bei voller Ausschöpfung des Baurechts für den Hauptkörper mit entweder 100 m<sup>2</sup> oder 143 m<sup>2</sup> noch weitere Versiegelungen wie z.B. Terrassen, Vordächer, Auentreppen oder Wintergärten vorzunehmen.

Diese Flächen müssen der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zugeordnet werden, so dass es nach derzeitigem Satzungsstand nur möglich wäre, diese Anlagen herzustellen, wenn das Hauptgebäude an Grundfläche verliert.

Deshalb war es erforderlich, zusätzliche Versiegelungsflächen festzusetzen und somit die rechtskräftige Satzung abzuändern.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim weist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit dem bereits im Vorfeld eingeleiteten Verfahren der 33. FNP-Änderung sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet gem. § 5 der BauNVO ausgewiesen werden.

### **4. Planungskonzeption**

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten





ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenarten des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen, keine städtebaulichen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Nach Ansicht der Stadt Unterschleißheim erfüllt diese Außenbereichssiedlung mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ist die Größe nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen. Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Nach § 3 Abs. 1 der Satzung wird eine gewerbliche Nutzung, soweit diese nicht anderweitig nach § 35 BauGB auf dem Grundstücken zulässig ist, ausgeschlossen.

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen, bzw. klarstellen. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet ausschließlich eine Begünstigung von, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.

Der Erlass einer Satzung des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen: Es muss sich um einen bebauten Bereich handeln, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Des Weiteren darf der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Bauflächen im Flächennutzungsplan ist hingegen nicht erforderlich.

Ebenfalls muss diese Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit einer zulässigen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Grundstück für Neubauten bzw. Erweiterungsvorhaben soll nur eine sehr maßvolle und städtebaulich vertretbare innere Verdichtung der Außenbereichssiedlung erfolgen. Die unterschiedliche Größe der einzelnen Grundstücke konnte bei der Zuteilung des Nutzungsmaßes deshalb keine Berücksichtigung finden.

Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht.

Dazu gehört innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs das Auffüllen von Baulücken. Diese Lückenfüllung hat innerhalb des Kernbereiches der Außenbereichssiedlung zu erfolgen, da eine Erweiterung der Siedlung grundsätzlich unzulässig ist.

Eine bauliche Inanspruchnahme von rückwärtigen Grundstücksteilen im Rahmen dieser Satzung erfolgt nicht.

Die einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

## **5. Planungsziele und Vorgaben**

Der Stadtrat beschloss am 30.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“ in dem in § 2 angeführten, bzw. noch um die Flurnummern: 981/34, 981/1, Teilbereich Fl. Nrn. 981/20, 981/7, 981/33, 981/6, 981/17, 981/1 erweiterten Geltungsbereich um dem dringenden Wohnraumbedarf im großstädtischen Verdichtungsraum Rechnung zu tragen. In den Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.07.2011 und 12.09.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Seitens des Landratsamtes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet abgelehnt, da durch einen Bebauungsplan die Verfestigung und Erweiterung eines Siedlungssplitters zu befürchten ist. Der Bebauungsplan steht den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Ziel der Stadt Unterschleißheim ist es, die vorhandene Bebauung zu sichern und eine maßvolle Erweiterung zu gewährleisten, so dass anstelle eines weitreichenderen Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Außenbereichssatzung für den südlichen Teil der Moosachstraße aufgestellt wird.

## **6. Städtebauliche Ziele**

Ziel der Satzung ist es, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Lückenfüllung in einer vorhandenen Außenbereichssiedlung zugelassen werden.

## **7. Erschließung**

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Wasser-, Elektrizität- und Kommunikationsversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind durch das örtliche Leistungsnetz sichergestellt.

Die verkehrstechnische Erschließung hat aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die bereits bestehenden Grundstückseinfahrten zu erfolgen. Zusätzliche Einfahrten sind nicht zulässig, Ausnahmen hierzu sind gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger möglich.

## **8. Planungsrechtliche Einordnung**

Das Plangebiet stellt im Moment einen bebauten Außenbereich nach § 35 BauGB dar und erfüllt mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ist die Größe nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf die konkrete Situation abzustellen.

Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

## **9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht ver-

meidbar sind. Diese Belästigungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

## 10. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Dorfgebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der Bundesautobahn BAB A92 im Süden, der Bundesstraße B 13 im Osten und der Zufahrt zum Kartoffelcenter.

Im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung erfolgte an Hand der Beurteilungsgrundlagen für einen Bebauungsplan.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte 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.

Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl.1, Ausgabe 2002 für Verkehrslärm

<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>DIN 18005 Teil 1, BL1 Orientierungswerte (ORW)</b>	
	<b>Tag dB(A)</b>	<b>Nacht dB(A)</b>
Misch-/Dorfgebiete (MD)	60	50

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm nicht durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 66 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts.

Es liegen Planungsabsichten für den 6-str. Ausbau der BAB A92 vor. Laut den Planungsunterlagen im Internet, werden mit dem Ausbau Schallschutzmaßnahmen in dem Abschnitt der BAB A92 umgesetzt und es ist von einer Reduzierung der Immissionsbelastung auszugehen. Da der Ausbau zeitlich noch nicht feststeht, wurde dies nicht weiter berücksichtigt.

Abschirmmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen in ausreichender Höhe stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Zum Schutz der Innenräume wird die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und für Neubauten zusätzlich eine Grundrissorientierung festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-

Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschall-dämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 in Bezug auf die kritischere Nachtzeit.

#### **11. Denkmalschutz**

Der Stadt Unterschleißheim sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) gemacht werden, sind diese gemäß denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

#### **12. Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um z. T. bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch aufgrund der geringstmöglichen Flächenversiegelung und der kleinteiligen Strukturen als nicht erheblich und nicht nachhaltig zu bewerten ist. Bei zwingender Beseitigung vorhandener Gehölze, sollen adäquate Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Um den vorhandenen Baumbestand wirksam zu schützen muss zwischen Gehölzbestand und Neubebauung ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass einerseits die Bebauung geschützt wird und andererseits der Gehölzbestand beibehalten werden kann. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Belange kann dadurch ausgeschlossen werden.

#### **13. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das bereits bebaute Gebiet wurde eine Kurzprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Es lagen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB vor. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.