



**STADT  
UNTERSCHLEISSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN 129 c/1  
RIEDMOOS, TORFSTECHERWEG  
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

**Änderungsbebauungsplan des  
rechtsgültigen Bebauungsplanes 129 c  
für die Flur-Nummer 829 / 5**

**BEGRÜNDUNG**

---

FASSUNG 16. 09. 2019

# **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**

---

## **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 16.09.2019**

### **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 ehemaligen Fl.-Nr. 829/5 war bisher ein Kinderspielplatz der Altersklasse 2 ausgewiesen. Die auf dieser Fl.-Nr. 829/5 vorhandenen Gebäude, ein Hauptgebäude mit 190 m<sup>2</sup> und ein Nebengebäude mit 272,63 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsaufstellung ein Baurecht erhalten hatte. Die Grundstücksgröße der Flurnummer 829/24 mit einer Größe von 472 m<sup>2</sup> ist jedoch für die Ausweisung eines eigenen Bauraumes, auch aus Gründen der Gleichbehandlung zu den Ausweisungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c nicht geeignet.

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, einer grundstücksbezogenen Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 129 c für das Flurstück Nr. 829/5 mit einem Bauraum von 108 m<sup>2</sup> und Situierung auf dem Bestandsgebäude zu zustimmen.

Der auf dem Grundstück der bisherigen Fl.-Nr. 829/5 ausgewiesene Spielplatz der Altersklasse 2 wurde nie angelegt und konnte nie als solcher genutzt werden. Zumal im gleichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 c ein Spielbereich für die älteren Kinder im Bereich des Feuerwehrhauses, bzw. der Gastwirtschaft beim Sportplatz besteht - dieser soll modernisiert werden - kann somit aus heutiger Sicht auf diesen Spielplatz der Altersklasse 2 verzichtet 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 auch für dieses Grundstück 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 um inzwischen genehmigte, kleinere Abweichungen, wie z. B. für notwendig erachtete Aussagen zur Größe der Nebenanlagen.

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 Grundeignerin. 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. Emissionen ins Grundwasser sind dementsprechend nicht vorhanden.

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 analog den Festsetzungen für Fl.-Nr. 830/1 nicht erforderlich.

### 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 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 Grund- und die Geschossflächenzahl wird nicht erhöht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird im Verfahren abgesehen, weil sie schon im rechtsgültigen Grundordnungsplan Nr. 129c hinreichend einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgehandelt wurden. Dieser Grundordnungsplan gilt auch für den Änderungsbebauungsplan Nr. 129 c/1 mit Ausnahme der Festsetzungen Nr. A.2.2.2 „Öffentliche Grünfläche, intensiv“, A.2.2.3 „Kinderspielplatz“ und des Hinweises B.10 „Kinderspielplatz“.

Nachdem die Planungsvorhaben eindeutig sind und nur die Beschlusslage wiedergeben, kann auf eine formelle Billigung des Bebauungsplanes verzichtet und dieser sofort öffentlich ausgelegt werden.

Planverfasser:  
Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den .....



Dimut Bünnagel

.....  
Christoph Böck  
1. Bürgermeister