

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen seit 18.02.1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den betreffenden Bereich bisher keine Änderung erfuhr. Der neu in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat die für diesen Bereich bisher gültigen Darstellungen übernommen. Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch parallel zur Änderung des Bebauungsplanes. Deshalb muss diese Änderung auf die rechtsverbindliche Plangrundlage erfolgen.

Am 30.06.2011 wurde vom Stadtrat die 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“ beschlossen. Diese Änderung betrifft den Bereich entlang der Moosachstraße. In diesem Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Baurecht für ein Dorfgebiet schafft.



 Planungsgebiet

Das neue Planungsgebiet umfasst eine ca. 4,2 ha große Fläche. Es grenzt im Norden und Süden an Landwirtschaftsflächen, im Westen an die Stadtgrenze zur Gemeinde Haimhausen. Durch das Gebiet führt die mittig verlaufende Moosachstraße, welche an die Bundesstraße B 13 im östlichen Bereich einmündet.

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich mit Schwerpunkt Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Norden der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet gehört zu den Ausläufern des Dachauer Moooses, einem Niedermoorgebiet, das sich neben dem Freisinger und Erdinger Moos befindet. Nach der teilweisen Trockenlegung des Gebietes im 18. Jahrhundert entstand an dieser Stelle landwirtschaftliche Nutzfläche, welche heute noch zum Teil intensiven Charakter aufweist. Es liegt ca. 2 km nördlich vom Ortskern Unterschleißheims entfernt und wird vom Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos umrandet. Die Hauptsiedlungsbereiche befinden sich entlang der Moosachstraße. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Streubauten, die sich zum Teil im Laufe der 60er und 70er Jahre zu kleinen Siedlungssplittern herausgebildet haben.

Das Planungsgebiet besteht vorwiegend aus den bebauten Flächen, welche zum Teil entlang der Moosachstraße angesiedelt sind. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha. Der Planungsbereich entspricht dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Inhauser Moos“ festgesetzten Geltungsbereich. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzgebietsverordnung *Dachauer Moos*.

Für dieses Gebiet wurde bereits im Jahre 1995 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, nachdem der Erlass einer Außenbereichssatzung nicht weiterverfolgt werden konnte. Der Bebauungsplan wurde damals eingestellt. Der Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanes wurde in östlicher Richtung erweitert, um eine ausgewogene Ortsabrundung zu erzielen. Der Umgriff der Planung sieht eine strikte Linie um den bereits bebauten Bereich vor, um Beeinträchtigungen der Landschaft zu vermeiden.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Maßnahme ist die gemeindliche Planung, analog zur Planung in anderen Außenbereichen (Riedmoos), an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt nicht im regionalen Grünzug *Dachauer Moos - Freisinger Moos*. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung ist die Stadt deshalb nicht auf die Einhaltung der Grundsätze zur Sicherung der Landschaft verpflichtet, welche das Landesentwicklungsprogramm in seinem Teil B I, 2.2 fest schreibt.

Für den Bebauungsplan Nr. 125 „Inhauser Moos“ ist das Ziel maßgeblich, wonach die vorhandenen bewohnten Gebäude, die bisher mangels Bebauungsplan nicht genehmigt werden konnten, durch einen Baugenehmigungsbescheid auf der Grundlage des § 30 Bundesbaugesetzbuch legalisiert werden, wobei beachtet werden soll, dass die bauliche Verdichtung auf einem möglichst niedrigen Stand gehalten wird. Eine größere bauliche Entwicklung des Ortsteiles Inhauser Moos scheidet aus siedlungspolitischen und ortsplannerischen Gründen aus. Außerdem könnten im Zuge der weiteren Planung weder die Erschließung noch die Infrastruktur für einen eigenständigen Ortsteil sichergestellt werden.

Die Ausweisung dieses Bereiches als Dorfgebiet sollte die vorhandene Bebauung sichern und die zukünftige Entwicklung in geordnetem Rahmen gestalten. Die Kanalisation ist vorhanden. Die Erschließung ist gesichert.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Landesentwicklungsprogramm, Kap. B, IV (Z)1.1). Dieser Aussage folgend, möchte die aktuelle Planung die Umwidmung der Flächen auf einem Minimum halten.

Gemäß Regionalplan München soll grundsätzlich die Ausweisung von Wohngebieten mit dem System des ÖPNV und dessen Ausbau abgestimmt werden (RP München B II (G) 1.6). Das Gebiet wird von der MVV-Regional-Bus-Linie 693 an das Netz des ÖPNV angebunden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, für den Ortsteil *Inhauser Moos* planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die die Ordnung baulicher Bestände für diesen Bereich sichern sollen. Analog zu vorangegangenen Planungen im Außenbereich (Riedmoos) hat die Stadt Unterschleißheim den Anlass dieser Planung darin gesehen, die bestehenden Gebäude in diesem Bereich im Rahmen eines Bebauungsplanes zu sichern und die dortigen Einwohner an einer verbindlichen Planung zu beteiligen. Im Vordergrund dieser Planung stehen Ordnungs- und Ausgleichmaßnahmen, die der Sicherung eines bisher aus dem Rahmen geratenen Siedlungsbereiches dienen sollen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in Dorfgebiet) der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung eines Teiles der Freiflächen Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 125 "Inhauser Moos" sind diejenigen Flächen erfasst worden, für die baurechtliche Aussagen zum Erhalt des Bestands bzw. zu einer behutsamen Neuordnung notwendig sind. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht dem Umgriff des Bebauungsplanes.

Diese Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Legalisierung der bisherigen ungenehmigten Bauten dort, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll sind.
- Nur geringfügige Ausweitung der Baudichte, hauptsächlich als Arrondierung und Lückenfüllung neben jeweils bestehenden Bauten.

Unter Berücksichtigung bestehender landwirtschaftlicher Höfe wird das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt. Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Ortbildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die bestehende Bauweise (Einfamilienhaus) beschränken. Die Erschließung des Gebiets soll unmittelbar durch das bestehende Straßennetz erfolgen. Der Ausbau der Erschließungswege ist nicht vorgesehen.

3. Änderung

3.1 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet gemäß den Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“.

Zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen im Planungsbereich werden Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet umgewidmet. Diese Darstellung entspricht der durch die Bebauungsplanfestsetzungen erwünschten baulichen Nutzung der Flächen.

3.2 Teilweise Umwidmung eines geplanten Landschaftsbestandteiles in Dorfgebiet gemäß den Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“.

Zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen im Planungsbereich wird ein geringer Eingriff in den Landschaftsbestandteil vorgenommen. Diese Darstellung entspricht der durch die Bebauungsplanfestsetzungen erwünschten baulichen Nutzung der Flächen.

4. Landschaftsplanung, Umweltbelange

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erstellt.

Landschaftsbestandteil

Darstellung eines Landschaftsbestandteiles im südlichen Bereich des Planungsgebietes (Biotop Nr. 7734/121 Wald mit Bedeutung für Gesamtökologie). Zur Sicherung eines artenreichen Mischwaldes mit untergeordneten Gehölzen soll im Flächennutzungsplan die Darstellung nur geringfügig reduziert werden. Der Landschaftsbestandteil wird von der aktuellen Flächennutzungsplanung unmittelbar im östlichen Teil berührt. Hierfür sind Ausgleichs- und Kompensationsflächen in den Bauleitplänen zu berücksichtigen. Im Umweltbereich soll eine Bilanzierung des unvermeidlichen Eingriffs erfolgen. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Erhalt und zum Schutz des Landschaftsbestandteiles zu treffen. Der Bebauungsplan führt in seinen Festsetzungen unter Punkt B 8.2 Folgendes aus: *„Der vorhandene Baumbestand ist außerhalb des Bauraumes weitestgehend zu erhalten.“*

Immissionsschutz

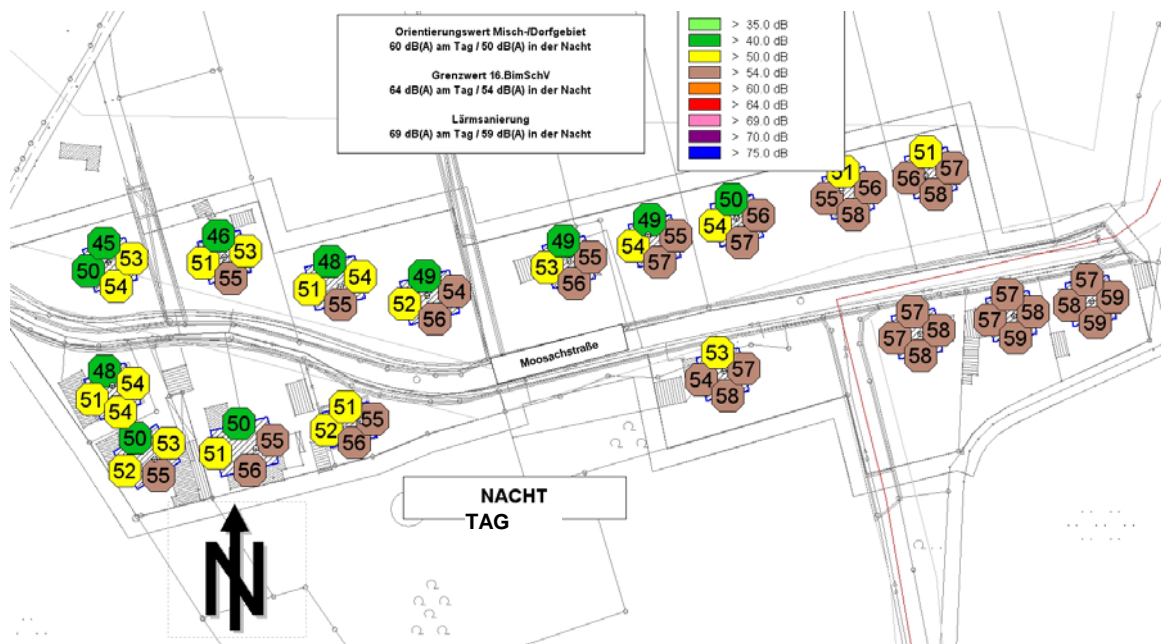
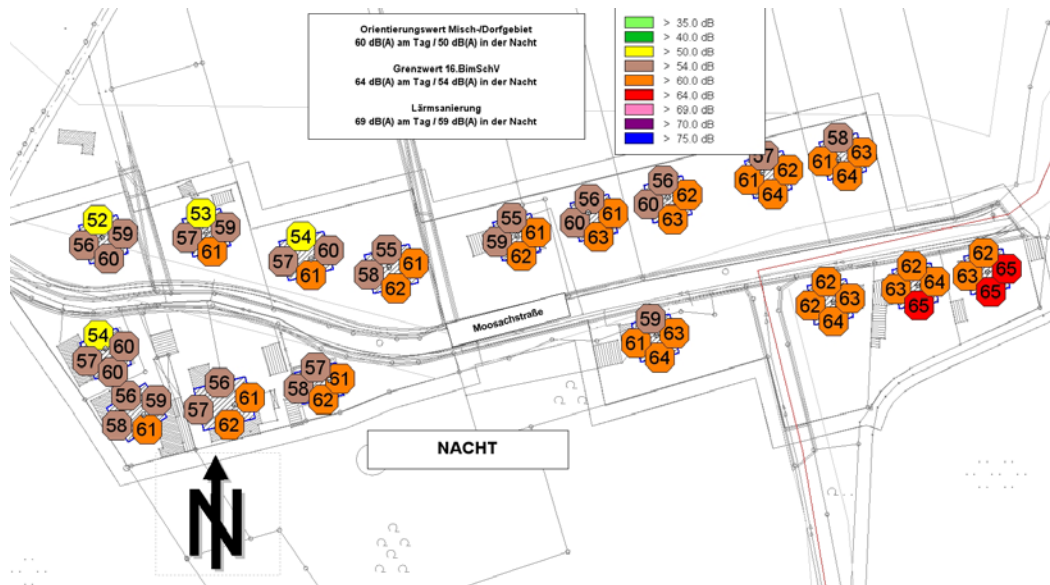
Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Vorabmittlung der Ergebnisse am 07.12.2011, Büro C. Hentschel, Freising).

Die zu erwartende Immissionsbelastung ist den beiliegenden Abbildungen zu entnehmen. Wie das Ergebnis zeigt, kann der Orientierungswert nur abschnittsweise an der lärmabgewandten Nordfassade eingehalten werden. Tagsüber wird an zwei Gebäuden und nachts bis auf zwei Gebäuden auch der Grenzwert der 16.BimschV überschritten, d.h. Schallschutzfenster alleine sind keine ausreichende Schallschutzmaßnahme. Der Lärmsanierungswert wird in keinem Fall überschritten aber erreicht.

Um nachts den Grenzwert weitestgehend einhalten zu können, müsste der bestehende Wall an der BAB A92 auf 8 bis 10 m erhöht werden und auch an der B 13 eine Schallschutzwand errichtet werden.

Um die Immissionssituation zu begegnen sind evtl. auch weitere passive Maßnahmen an den Gebäuden zu prüfen. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes auf ihre Wirksamkeit geprüft werden.

Abbildungen: Lärmbelastung



Zusätzlich erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Straßenbauträgers der BAB 92 oder Bundesstraße 13 gehen.

Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld von Bodendenkmälern. Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der

Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Der Stadt Unterschleißheim sind keine Altlasten im betreffenden Gebiet bekannt.

5. Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Aufstellung wurden Ausgleichsflächen ermittelt. Im Umweltbericht wird der Bedarf nach Ausgleichsflächen mit 565 m² beziffert. Der Ausgleich soll auf Fl.-St. Nr. 1059/0, Gemarkung Unterschleißheim, das Eigentum der Stadt Unterschleißheim ist. Hier werden auf Flächen für die Landwirtschaft (ohne besondere ökologische und gestalterische Funktion) als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von mageren Wiesenflächen mit Laubgehölzen hergestellt.

6. Flächenbilanz

Gemäß Bebauungsplan Nr. 125 „Inhauser Moos“ wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Landwirtschaftsfläche	4,2	0
Dorfgebiet	0	4,2
Gesamt	4,2	4,2
Ausgleichsfläche		0,05

Unterschleißheim, 11.07.2011
12.12.2011

Christoph Böck
Erster Bürgermeister