

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
40. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 129 A/I „Riedmoos-Würmbachstraße“ und 129 A/II
„Riedmoos-Zwerchwiesenweg“

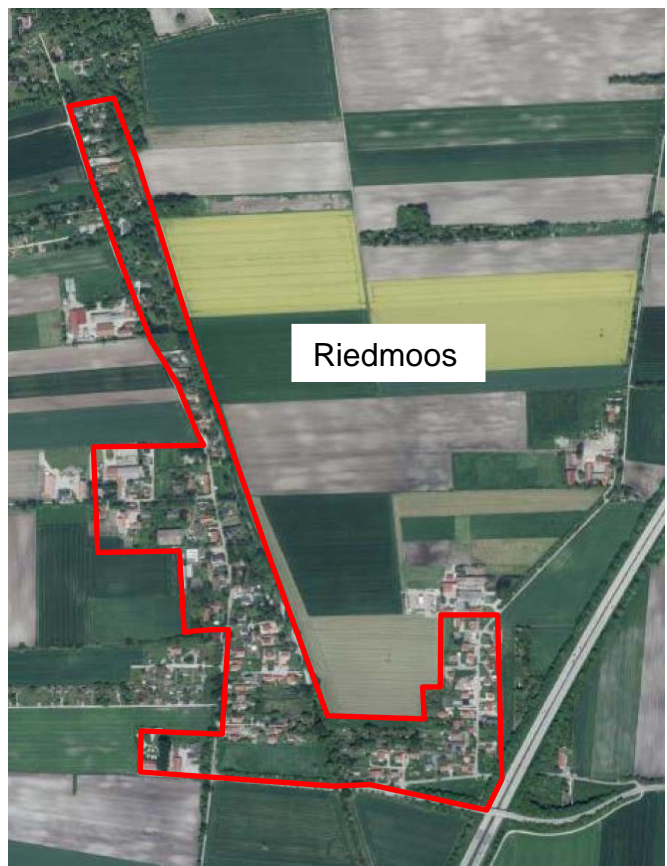
1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet im Außenbereich mit Schwerpunkt Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Nordwesten der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet Riedmoos, westlich der BAB 92, ist ein Ortsteil der Stadt Unterschleißheim. Es liegt ca. 3 km westlich vom Ortskern Unterschleißheims entfernt und wird vom Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos umrandet. Die Hauptsiedlungsbereiche befinden sich östlich und westlich der Würmbachstraße und entlang des Zwerchwiesenweges. Außerhalb des Gebiets befinden sich Streubebauungen, die sich zum Teil im Laufe der 60er und 70er Jahre zu kleinen Siedlungssplittern herausgebildet haben.

Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus den überplanten und größtenteils überbauten Flächen, welche aus dem Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Dachauer Moos vom 10.12.1981, zuletzt geändert im Jahre 2010, herausgenommen sind. Es umfasst eine Fläche von ca. 25,4 ha.

Der Planungsbereich entspricht dem in den Bebauungsplänen Nr. 129 A/I „Riedmoos-Würmbachstraße“ und 129A/II „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ festgesetzten Geltungsbereich.



 Lage des Planungsbereiches

1.2 Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Maßnahme ist die gemeindliche Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im regionalen Grünzug Dachauer Moos - Freisinger Moos. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung ist die Stadt auf die Einhaltung der Grundsätze zur Sicherung der Landschaft verpflichtet, welche das Landesentwicklungsprogramm unter Punkt B 7.1.4. festschreibt:

7.1.4 (Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (Landesentwicklungsprogramm i. d. Fassung v. 22.08.2013).

In der Begründung zum o. g. Punkt wird Folgendes aufgeführt: *Regionale Grünzüge umfassen Gebiete, deren Freihaltung von Beeinträchtigung durch Bebauung vordringlich ist. Für die Festlegung eines regionalen Grünzugs sind Gebiete geeignet, die mindestens eine der folgenden Funktionen derzeit oder – soweit absehbar – zukünftig erfüllen können:*

- *die regionale Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume,*
- *die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen oder*
- *die Erholungsvorsorge.*

Im Regionalplan München wird Folgendes ausgeführt:

"Regionaler Grünzug „Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München-Nordwest (6)“

Abschnitt „Gröbenzell-Haimhausen/Freisinger Moos“:

Der Naturraum „Dachauer Moos“ stellt ein großräumiges Kaltluftentstehungs- bzw. Frischluftproduktionsgebiet dar. Dieser Bereich entfaltet auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsschwerpunkte Gröbenzell, Karlsfeld, Ober- und Unterschleißheim („Wärmeinseln“) eine bioklimatische Ausgleichswirkung. Die Häufigkeit von Inversionen, Kaltluftseen und von dadurch verstärkten Bodennebelbildungen ist im Münchener Norden aufgrund der topographischen und pedologischen Gegebenheiten relativ hoch, wodurch es zu Schadstoffakkumulationen in diesen Nebel- und Kaltluftansammlungen kommen kann."

(Regionalplan München, B II (Z) 4.2.2 Regionale Grünzüge, i. d. Fassung v.30.04.2013).

Zum anderen sollen Gebiete, die für den ökologischen Ausgleich und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen bestimmt sind, durch infrastrukturelle Vorhaben nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.'

Der Bebauungsplan Nr. 129 A „Riedmoos“ in seinem Entwurf vom 08.07.2002 erläuterte in kurzer Form die Gründe für seine Aufstellung folgendermaßen:

„Mit der Aufstellung eines Bauleitplanes (Bebauungsplan 129 A Riedmoos beabsichtigt die Stadt Unterschleißheim für den Bereich Riedmoos planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern sollen.

Die Ausweisung dieses Bereiches als Allgemeines Wohngebiet soll weiterhin die vorhandene Bebauung sichern und die zukünftige Entwicklung in geordnetem Rahmen gestalten.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer künftigen Bautätigkeit ausgeführt, dass im Planungsgebiet „... keine weitere Ausdehnung der Bebauung erfolgt, sondern allenfalls Lücken innerhalb bestehender Bebauung aufgefüllt werden.“ (FNP Unterschleißheim S. 95, 3.7.3.)

Ferner wird im Bebauungsplan Folgendes aufgeführt:

„Der Ortsteil Riedmoos ist eine Splittersiedlung. Auffällig sind die linearen, durchlässigen Strukturen, die durch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft vorgegeben sind. Dieser Außenbereichscharakter sollte erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Eine Verdichtung sollte sehr zurückhaltend und hauptsächlich im Bereich zwischen Würmbachstraße und Schwebelbach erfolgen. Bisher setzt sich dieser Bereich aus Gartengrundstücken mit zum Teil schon vorhandener Bebauung zusammen. Wichtig ist, dass immer wieder von Bebauung freie Grundstücke eine bandartige Verdichtung verhindern und es sollten keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen nötig werden. Westlich der Würmbachstraße ist bisher nur privilegierte Landwirtschaft in größeren Abständen angesiedelt. Der hier sehr wertvoll eingestufte Charakter des umgebenden Grün- und Weidelands sollte nicht durch weitere Bebauung gestört werden. Der Bereich zwischen Schwebelbach und Autobahn setzt sich ähnlich wie der zwischen Würmbachstraße und Schwebelbach zusammen und es gelten die gleichen Empfehlungen. Die Randbepflanzungen bisher nicht standortgemäß eingegrünter oder neu zu bebauender Grundstücke sollen den Pflanzstrukturen der Kulturlandschaft angepasst werden.“

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für den Ortsteil Riedmoos planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die die Ordnung baulicher Bestände für diesen Bereich sichern sollen. Vor dem Hintergrund der anstehenden Kanalisation 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.

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 129 A/II „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ hat das Landratsamt München, mit Stellungnahme vom 04.09.2014, die Auffassung vertreten, dass „ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht untergebracht werden können, nicht als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt werden kann (vgl. hierzu Urteil des BVerwG vom 23.04.2009 Az. 4 CN 5/07). Für die Festsetzung eines Dorfgebietes reicht es auch nicht aus, dass die frühere landwirtschaftliche Nutzung nur an der Bausubstanz ablesbar ist, vielmehr muss das Plangebiet mindestens auch durch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt sein oder geprägt werden können.“

Ferner wird seitens der Aufsichtsbehörde aufgeführt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes als unzulässig zu sehen ist, wenn sie allein dazu dient,

die Schutzwürdigkeit einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbebauung gegenüber den Immissionen eines außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes herabzusetzen.

Die Stadt Unterschleißheim kommt der Empfehlung der Aufsichtsbehörde nach, indem sie die Gebietskategorie an die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung anpassen wird. Ziel der Planung ist die teilweise Umwidmung des Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird dort umgesetzt, wo lediglich Wohnnutzung vorhanden ist und absehbar ist, dass die landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung langfristig zurückgenommen wird.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (teilweise Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet) der aktuellen vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung der jeweiligen Grundstücksparzellen Rechnung getragen.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 129 A/I „Riedmoos-Würmbachstraße“ und 129 A/II „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ sind diejenigen Flächen erfasst worden, für die baurechtliche Aussagen zum Erhalt des Bestands bzw. zu einer behutsamen Neuordnung notwendig sind.

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

-Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.

-Umwidmung des Dorfgebietes in Allgemeines Wohngebiet in Grundstücken, die eine reine Wohnbebauung aufweisen und wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll sind.

Diese Ziele werden zum Teil mit der Festlegung von Allgemeinen Wohngebieten innerhalb bestehender Dorfgebiete umgesetzt. Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Ortsbildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die bestehende Bauweise (Einfamilienhaus) beschränken. Die Erschließung des Gebiets soll durch das bestehende Straßennetz erfolgen.

2.1 Immissionsschutz

Das geplante Gebiet liegt westlich der Bundesautobahn A 92. Die Einwirkungen des Verkehrslärms wurden aufgrund der geringen Entfernung zu dieser Autobahn schallschutzrechtlich untersucht.

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 durch die 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.

Die Grenzwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden nur im Bereich der Würmbachstraße eingehalten. In der Zusammenfassung obengenannter Untersuchung wird aufgeführt, dass mit Hilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erreicht werden können, wenn keine zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahme verwirklicht wird. Für weit entfernte Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Planungen für den 6-streifigen Ausbau der BAB 92 wurde seitens des Vorhabenträgers eine schalltechnische Untersuchung u. a. für den Bereich Riedmoos erstellt.

Die Ausbaumaßnahme stellt eine wesentliche Änderung dar. Deshalb soll dieser Ausbau die Voraussetzungen der 16. BImSchV erfüllen. Die schalltechnischen Auswirkungen dieser Maßnahme betreffen die beiderseits der A 92 gelegene Bebauung. Mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchung für die Planfeststellung wurde die Möhler + Partner Ingenieure AG von der Autobahndirektion Südbayern am 22.07.2013 beauftragt. Im Bericht Nr. 300-4117 vom August 2014 wird aufgeführt, dass im Bereich der Ortsteile Riedmoos und Inhauser Moos bis zu 10 m hohe Lärmschutzwand-Wand-Kombinationen zu errichten sind. Gemäß dem Schallschutzprogramm sind für diese Gebiete hinreichende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Allerdings geht das Gutachten davon aus, dass die Gebietskategorie Dorfgebiet erhalten bleibt.

Ferner wird auf Seite 29 dieser obengenannten Untersuchung Folgendes aufgeführt: „Im Bereich Riedmoos lässt sich ein reiner Schallschutzwall aufgrund der beengten Platzverhältnisse zwischen der nächstgelegenen Bebauung und der BAB A 92 nicht realisieren. Mit den vorgesehenen Maßnahmen, d.h. Lärmschutzwand-Wand-Kombinationen mit einer Höhe von 2,0 bis 5,0 m ü. FOK südwestlich der Straßenüberführung der Birkhahnstraße über die A 92 bzw. von bis zu 9,5 m Höhe nordwestlich der Straßenüberführung mit anschließendem Wall mit 8,0 m Höhe können an allen Gebäuden in Riedmoos, bei erzielbaren Pegelminderungen von bis zu 14 dB(A) tags und nachts, die maßgebenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebietsnutzungen (64 dB(A) tags/ 54 dB(A) nachts) eingehalten werden.“

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird die Stadt Unterschleißheim ein Gutachten zur künftigen Situation vorlegen und mit den zuständigen Behörden abstimmen.

2.2 Stromleitungen

Der Geltungsbereich wird von zwei 110 kV - Stromleitungen überquert. Im Bebauungsplan ist für die Stromleitungen ein Schutzstreifen von 22,5 bzw. 30 m eingetragen.

2.3 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.

3. Änderung

3.1 Teilweise Umwidmung der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 A/II „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“.

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 am besten.

3.2 Sonstige öffentliche Belange

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.

Denkmalschutz

Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 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.

5. Flächenbilanz

Gemäß den Bebauungsplänen Nr. 129 A/I „Riedmoos-Würmbachstraße“ und 129 A/II „Riedmoos-Zwerchwiesenweg“ wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Dorfgebiet	25,40	6,30
Allgemeines Wohngebiet	0	19,10
Grünfläche	0,65	0,65
Summe	26,05	26,05

Unterschleißheim, 10.11.2014

Christoph Böck
Erster Bürgermeister